



Slaa + van Asselt architecten BNA

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

datum

07 juni 2012

project

functieverandering
Nachtegaalweg 19a
te Elspeet

projectnr.:

0931

onderwerp

ruimtelijke onderbouwing

INHOUD:

1. INLEIDING
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Plangebied
 - 1.3. Vigerend bestemmingsplan
 - 1.4. Leeswijzer

2. HET PLAN
 - 2.1. Bestaande situatie
 - 2.2. Nieuwe situatie
 - 2.3. Landschappelijke inpassing

3. HAALBAARHEID
 - 3.1. Beleid
 - 3.1.1. Rijksbeleid
 - 3.1.2. Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005
 - 3.1.3. Integrale Ruimtelijke toekomstvisie (IRTV) 2015
 - 3.1.4. Streekplanuitwerking Functieverandering
 - 3.1.5. Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014
 - 3.2. milieu aspecten
 - 3.2.1. Bodem
 - 3.2.2. Geluid
 - 3.2.3. Lucht
 - 3.2.4. Bedrijven en milieuzonering
 - 3.2.5. Externe veiligheid
 - 3.2.6. Asbest
 - 3.3. Water
 - 3.4. Ecologie
 - 3.5. Archeologie en cultuurhistorie
 - 3.5.1. Archeologie
 - 3.5.2. Cultuurhistorie
 - 3.6. Parkeren
 - 3.7. Uitvoerbaarheid
 - 3.7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 3.7.2. Economische uitvoerbaarheid

bijlagen:

1. Erfadvies
2. Inrichtingsplan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Asbestinventarisatie
6. Quickscan natuurtoets
7. Archeologie

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers en eigenaren, dhr. J. Mulder en dhr. J. Kleyer, hebben het voornemen om op basis van de regeling functieverandering buitengebied op de kavel Nachtegaalweg 19a te Elspeet de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door woningbouw. Momenteel wordt in de voormalige agrarische opstallen onder een gedoogsituatie een metaalconstructiebedrijf gevoerd.

In opdracht van initiatiefnemers is door Slaa + van Asselt architecten BNA een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en uitgewerkt om te beoordelen wat binnen de regeling functieverandering buitengebied de mogelijkheden zijn. Hierover heeft reeds op diverse momenten met zowel de ambtelijke afdelingen als het college overleg plaatsgevonden en is het geheel positief beoordeeld. De planopzet is door het college voorgelegd aan de commissie Ruimte en Wonen en is ook door de commissie positief beoordeeld.

In hoofdlijnen bestaat de opzet van het plan uit de volgende ingrepen:

- Het volledig slopen van de op het betreffende perceel aanwezige agrarische opstallen, bestaande uit gebouwen en kelders met een gezamenlijke oppervlakte van 966 m².
- Het in twee woongebouwen terugbouwen van een 4-tal woningen met bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) met een totale gezamenlijke oppervlakte van 483 m² (= 50% van sloopoppervlak)

Het voorliggende plan is op het volgende punt in strijd met het vigerende bestemmingsplan, te weten:

- Nieuwe bestemming en gebruik (wonen) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan (agrarisch).

1.2. Plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Nachtegaalweg 19a te Elspeet. Op onderstaande kaartuitsnede van het centrum van Elspeet is het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



bron: www.routenet.nl

Het perceel is gelegen aan de Nachtegaalweg en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs diezelfde weg. Aan de westzijde (achterzijde) van het perceel sluit het geheel aan op het open agrarisch landschap.

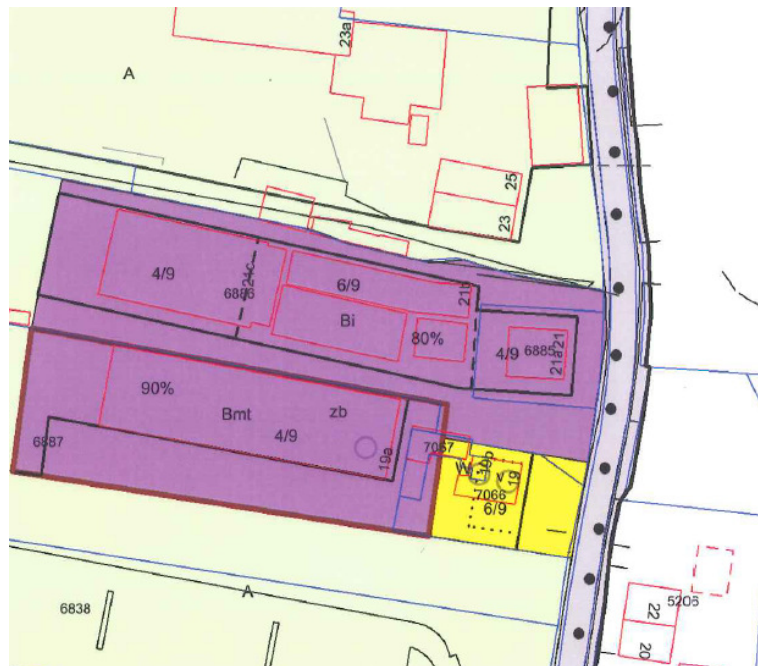
Op onderstaande foto is het pand inclusief de omringende structuur een aangrenzende bestaande bebouwing weergegeven.



luchtfoto van de bestaande toestand (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

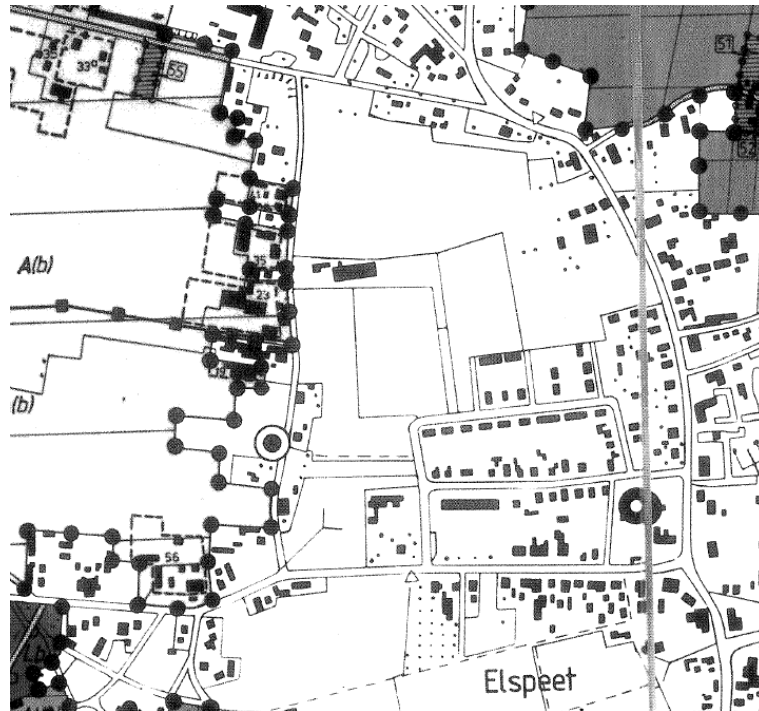
Het vigerende bestemmingsplan "Elspeet Dorp 2000", is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet op 29 juni 2000, is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland op 23 januari 2001, en onherroepelijk door uitspraak afdeling Bestuursrechtpraak Raad van State op 24 april 2002.



Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan "Elspeet Dorp 2000"
(bron: gemeente Nunspeet)
Rood omlijnde gedeelte: goedkeuring GS onthouden

Onder de gedeeltelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten valt het onthouden van goedkeuring aan de toegewezen bestemming op het perceel Nachtegaalweg 19a. Door deze onthouding valt het betreffende perceel terug op het voorgaande bestemmingsplan, te weten "Buitengebied 1990". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet op 17 april 1990, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland op 12 december 1990 en onherroepelijk door uitspraak afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State op 16 mei 1994.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan gelden voor het perceel de bestemming Agrarische Doeleinden en mogen derhalve alleen gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gerealiseerd.



Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1990"
(bron: gemeente Nunspeet)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de bestaande en nieuwe situatie omschreven.

In hoofdstuk drie wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond. Hierin worden achtereenvolgens beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, parkeren en de uitvoerbaarheid behandeld.

2. HET PLAN

2.1. Bestaande situatie

Nachtegaalweg 19a

Op het onderhavige perceel bevindt zich een voormalige veeschuur met gierkelder en een gecombineerde hooiopslag / wagenberging met een gezamenlijke oppervlakte van 966 m².

Na stopzetting van de agrarische activiteiten zijn de aanwezige opstallen in gebruik genomen door een metaalconstructiebedrijf.



foto bestaande gebouwen en bestaand gebruik
(bron: Slaa + van Asselt architecten BNA)

2.2. Nieuwe situatie

De bestaande bebouwing met een totaaloppervlak van 966 m² zullen worden gesloopt. In de nieuwe situatie zullen een 4-tal woningen met bijgebouw worden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 483 m² (= 50% van te slopen oppervlak). Iedere woning zal voorzien worden van een bijgebouw met een oppervlak van ca. 45 m², de resterende m² worden in beslag genomen door de woningen.



bron: Slaa + van Asselt architecten BNA



bron: Slaa + van Asselt architecten BNA

Architectuur en Stedebouw

De verschijningsvorm van de woningen is een eenduidig volume voor zowel de vrijstaande als de geschakelde woningen en bestaat uit een bouwlaag met kap. Daglicht op de verdiepingen wordt gerealiseerd door het aanbrengen van dakramen. Door het ontbreken van de noodzaak om dakkapellen toe te passen blijft de archetypische verschijningsvorm intact, waardoor een sterke verwijzing naar de agrarische bebouwingsvormen ontstaat.

Richting het aangrenzende open gebied ten zuiden van de nieuwbouw zijn de (entree)gevels relatief gesloten gehouden en de keramische dakpannen over gedeelten van de gevels naar beneden toe doorgezet. Hierdoor wordt een relatief gesloten en eenvoudig ("weinig" details als b.v. (goot)klossen, lijstjes etc.) volume gevormd. De kopgevels onder fors overstekende dakranden worden ingevuld met baksteen in een stevige kleur en textuur en voorzien van eenvoudige vierkante/rechthoekige muuropeningen.

Door de beide bouwvolumes in elkaar verlengde te plaatsen ontstaat een doorgaande lijn richting en focus op het achterliggende agrarische open weidegebied. Daarnaast wordt de samenhang tussen de beide volumes versterkt en ontstaat een rustig ruimtelijk beeld.

Door het ontsluiten van de woningen langs de zuidzijde van het perceel en het aan de noordzijde plaatsen van de tuinen wordt de openheid, en het open houden van de tussenstrook gewaarborgd. Door deze opzet wordt voorkomen dat het waardevolle en voor dorpen kenmerkende tussenliggende open zichtgebied richting het achterliggende open weidegebied, dichtslibt met (hoge) heggen, schuttingen van allerlei (bedenklijke) kwaliteit en bijgebouwen (schuurtjes en/of tuinhuisjes).

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek is met zowel de welstandsarchitect als de ervenconsulente overleg gevoerd over de opzet en indeling van het plangebied. Beiden hebben de opzet en inrichting van dit plan voorzien van een positief advies.

Het VoorOntwerp van de geplande nieuwbouw is daarna met de welstandscommissie besproken en in opzet akkoord bevonden en voorzien van een positief advies en omschreven als een helder, eigentijds en passend plan.

2.3. landschappelijke inpassing

landschappelijke situatie:

De locatie ligt aan de rand van het dorp Elspeet aan een weg met burgerwoningen en (voormalige) boerenerven, en op de westelijke helling van de stuwwal. Hoofdwoningen van deze erven liggen aan de weg. De open ruimte tussen de locatie en de zuidelijk hiervan gelegen kerk is erg waardevol. Het biedt vanaf het dorp een doorkijk naar de weiden en boerderijen met de bossen op de achtergrond en zo kan men het landschap, vanaf het dorp, nog ervaren. Aan deze open ruimte wordt grote waarde gehecht en het is dan ook belangrijk om deze ruimte open te houden.



Kaart uit 1871 (herdruk 1900). Met daarop aangegeven de planlocatie
(bron: Grote Historische Atlas Gelderland)



Luchtfoto huidige situatie met daarop aangegeven de planlocatie
(bron: Google Earth)

Opmerking ervenconsulent: Veel landschapselementen zijn verdwenen en veel bebouwing is er bijgekomen. De doorkijk tussen de kerk en planlocatie is belangrijk om het landschap te ervaren en te voorkomen dat de bebouwing aan elkaar klit.

inrichtingsplan:

Bij het ontwerp van het inrichtingsplan zijn de aandachtspunten van de ervenconsulent en het voorstel van de gemeente Nunspeet (voorstel mitigerende maatregelen t.b.v. steenuil) leidend geweest.

De gebouwen zijn voor wat betreft vorm en volume eenduidig en sluiten door positionering op elkaar aan. Hierdoor ontstaat het beeld van een samenstel van (schuur)bebouwing achterop een erf. Door het parkeren tussen de nieuwe gebouwen te plaatsen worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken.

De woningen worden vanaf de Nachtegaalweg ontsloten middels een "landweg" bestaande uit een verharde, relatief smalle, middenstrook met aan beide zijden een 1 meter brede strook grasstenen. Het gebied voor de woningen en rondom de ontsluitingsweg wordt aansluitend op het agrarisch gebied ingericht met gras en/of bodembedekker. Hier worden geen siertuinen aangebracht.

Aan de noordgrens van de planlocatie wordt een groene singel / houtwal aangebracht bestaande uit een hoofdstructuur van inlandse eiken met een onderbeplanting van o.a. hazelaar, gelderse roos, witte kornoelje en vuilboom.

Aan de zuidzijde wordt tegen de erfsgrens een lijnbepanting van knotbomen aangebracht. Hier wordt geen onderbeplanting aangebracht om dichtslibben van het open gebied te voorkomen. Door een "open" boomstructuur gaat het fungeren als geleiding voor de zichtlijn richting het achterliggende open agrarische landschap.

Achter de vrijstaande woning worden een aantal hoogstam fruitbomen geplaatst. Het geheel zodanig positioneren dat de zichtlijn ook vanaf de voorzijde van de kerk kijkend zoveel mogelijk open blijft. Dit hele gebied vormgeven als open weidegebied / ruw grasland.



inrichtingsplan Slaa + van Asselt architecten BNA
het plan is als bijlage bijgevoegd

3. HAALBAARHEID

3.1. Beleid

3.1.1. Rijksbeleid

nota ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

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

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

3.1.2. Streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005

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

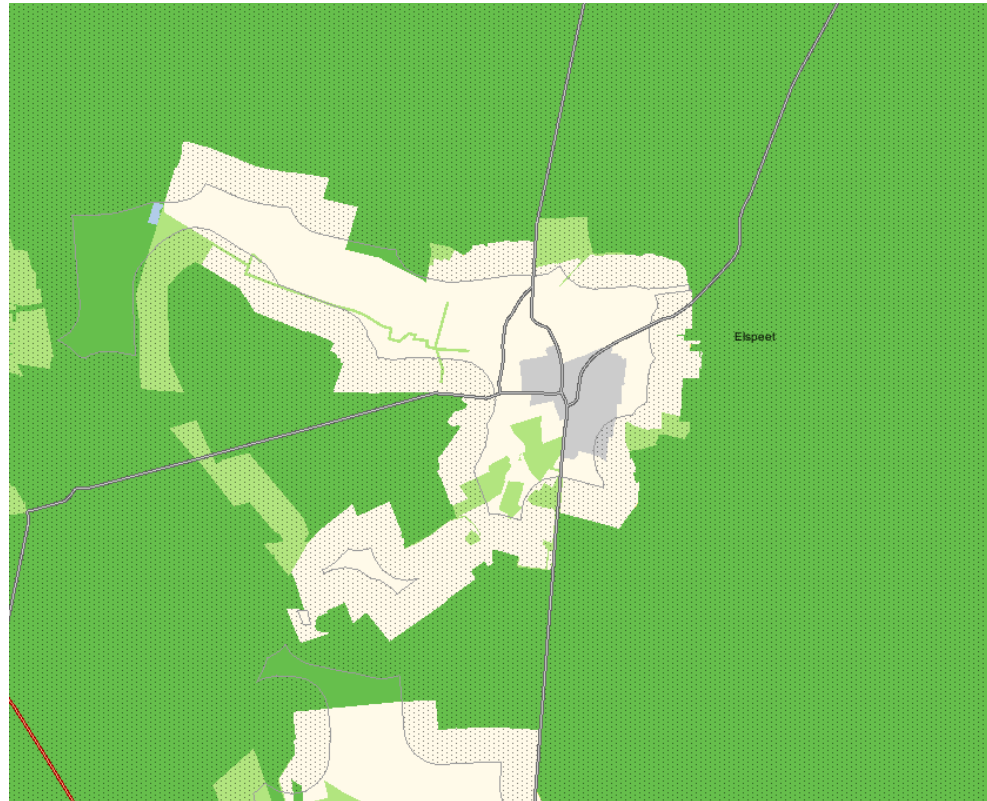
Het streekplan is gebaseerd op de Nota Ruimte van het Rijk en is in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het Rijk opgesteld. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en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

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

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

Het projectplan is gelegen in de kern van Elspeet (gemeente nunspeet). Op de beleidskaart ruimtelijke structuur, behorend bij het streekplan "Gelderland 2005", aangeduid als onbenoemd gebied rondom de aanduiding overig bebouwd gebied 2000.

Verder is het dorp omgeven door Ecologische Hoofdstructuur (EHS), verwevingszone en landbouw extensiveringsgebied.



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur (bron: www. Gelderland.nl)

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

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

De omgevingskwaliteit van het object krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, de belasting op de omgeving en milieu door de huidige functie en gebruik wordt opgeheven en de plaatsing en inrichting van het perceel garandeert het open houden van het doorzichtgebied vanaf de Nachtegaalweg richting het achterliggende agrarische landschap.

De te realiseren woningen zorgen voor een doorstroming vanaf de onderzijde van de woningmarkt, waardoor daar woningen vrij komen voor mensen met een lager inkomen en/of instromers.

Conclusie is dan ook dat het plan in overeenstemming is met het streekplan (structuurvisie).

Regionale structuurvisie

De regio Noord Veluwe bestaat uit de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Hatten, Heerde en Epe. De regio grenst aan de noordwestzijde aan de Randmeren met de provincie Flevoland aan de overkant, aan de oostzijde grotendeels aan de IJssel, tevens grens met de provincie Overijssel en de zuidgrens van de regio loopt over het noordelijk deel van het Veluwemassief.

Het Gelders woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding).

Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is:

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

De te realiseren woningen worden gebouwd op basis van de nota functieverandering agrarische bebouwing aan de rand van de bebouwde kom van Elspeek direct gelegen in/aan het landelijk gebied.

Hierdoor voldoen de woningen aan het criterium van het realiseren landelijk wonen op basis van transformatie van bestaande bebouwing.

3.1.3. Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie

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

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

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

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

De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering, transformatie bestaande bebouwing en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor de doelgroepen om hun specifieke woonstappen te kunnen doorlopen. De doelgroepen zijn jongeren, starters, ouderen en gezinnen (in genoemde volgorde).

Verder moet uitbreiding, inbreiding, verdichting en herstructurering bijdragen aan het behoud en waar mogelijk versterking van waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van de kernen.

Het realiseren van woningen voor doelgroepen zoals ouderen en gezinnen zijn daarbij onderdelen van het beleid. De realisatie van betreffende woningen op basis van functieverandering (transformatie bestaande bebouwing) aan de rand van de kern Elspeek (landelijk wonen), met inachtneming en versterking van de

landschappelijke kenmerken (openhouden kenmerkende zichtlijnen richting achterliggend agrarisch gebied), passen geheel binnen deze uitgangspunten.

3.1.4. Streekplanuitwerking Functieverandering

Het streekplan Gelderland 2005 geeft beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In het streekplan geeft de provincie aan de regio's de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De Regio Noord-Veluwe heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door een Streekplanuitwerking Functieverandering uit te werken. Hiermee kan in een specifiek aangeduide regio in afzonderlijke gebieden maatwerk worden geleverd zodat de ruimtelijke en sociale kwaliteit van dat gebied nu en in de toekomst zo veel mogelijk gewaarborgd blijft. Het voorliggend plan is zo'n plan waar maatwerk moet worden toegepast. Het gaat in het voorliggende geval om twee bouwmassa's waarvan één met meerdere woningen onder één dak en één vrijstaande woning.

Om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, worden mogelijkheden geboden voor hergebruik van de vrijgekomen bebouwing via het opstarten van nevenactiviteiten of functieverandering naar werken of wonen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing over het algemeen mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw zijn dan gewenst.

Bij functieverandering voor wonen mag maximaal 50% van de bebouwing worden gebruikt voor wonen. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningprogramma.

Het betreffende plan omvat de sloop van in totaal 966 m² (voormalige) agrarische opstallen. Ter compensatie wordt hiervoor maximaal 483 m³ (inclusief circa 45 m² bijbehorend gebouw per woning) in twee bouwmassa's teruggebouwd.

Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Streekplanuitwerking Functieverandering.

3.1.5. Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2)

Om tot uitvoering te komen van het regionaal gedifferentieerd woonbeleid heeft de provincie Gelderland afspraken gemaakt met de regio's en de daarin samenwerkende gemeenten en de woningcorporaties over de realisering van het regionaal kwalitatief woonprogramma.

Dit regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgaven op het gebied van wonen is voor de eerste keer vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2000-2009 (KWP1), het derde deel c van de Woonvisie. De delen b en c van de Woonvisie zijn in april 2004 vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten.

Anderhalf jaar na de vaststelling van deel c van de Woonvisie Gelderland is deze geactualiseerd voor de periode 2005-2014. Met de vaststelling van het

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (kortweg KWP2 genoemd) is het KWP1 vervallen.

In paragraaf 5.5 van het Kwalitatief Woonprogramma wordt aangegeven dat met de gemeente Nunspeet is afgesproken dat zij zich extra inspant om *in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair te realiseren door functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing (ambitie-indicatie voor de regio 90%), en secundair door nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);*

Verder zal de gemeente Nunspeet zich in regionaal verband extra inspannen om mee te werken aan het *in de periode 2005 tot en met 2014 in de regio Noord-Veluwe realiseren van 9.500 woningen netto.*

Aan de hierboven genoemde aandachtspunten komt het betreffende plan aan tegemoet. Het past daarmee binnen het Kwalitatief Woonprogramma.

3.2. Milieu aspecten

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

3.2.1. Bodem

De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van bodemverontreiniging kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij nieuwbouw of bij uitbreidingen met een bebouwd oppervlak groter dan 50 m² dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar de aard van eventueel aanwezige verontreinigingen in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

Omdat het hier gaat om sloop en volledige nieuwbouw, is onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Hiertoe is door Slaa + van Asselt architecten BNA, namens initiatiefnemer, opdracht verstrekt aan Grondvitaal BV te Putten.

Grondvitaal BV heeft na het doen van vooronderzoek, in het verlengde van een reeds door Grondvitaal BV in 2004 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek, op 31 oktober en 7 november 2011 het benodigde veldonderzoek uitgevoerd. De volledige omschrijving van aanpak en uitvoering van de werkzaamheden is te lezen in de uitgebrachte rapportage welke als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Om te komen tot een oordeel over het al dan niet aanwezig zijn van eventuele bodemverontreinigingen zijn door Grondvitaal BV, overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften, normen en protocollen, de benodigde boringen ten behoeve van grondmengmonsters en grondwatermonsters uitgevoerd.

RESULTATEN

Grondmengmonsters

In de boven- en ondergrondmengmonsters 1, 2 en 3 zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In grondmengmonster 4 is geen overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In bovengrondmengmonster 5 (stalling heftruck en olie-opslag) is een overschrijding van de achtergrondwaarde met minerale olie aangetroffen.

Grondwatermonsters.

In de genomen grondwatermonsters zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen.

CONCLUSIE

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde nieuwbouw-, verbouw- en uitbreidingsplannen op de betreffende locatie.

3.2.2. Geluid

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

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

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

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

De Nachtegaalweg is voorzien van snelheidsregime met een maximum snelheid van 30 km per uur.

Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) niet nodig aangezien de omsluitende wegen geen wettelijke geluidszone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening van het plan is desondanks een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In februari 2012 is door Adviesburo Van der Boom BV in opdracht van initiatiefnemer een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op alle gevels van de woningen lager is dan 53 dB. De minimum vereiste geluidsisolatie bedraagt 20 dB, e.e.a. conform de minimum vereisten vanwege het Bouwbesluit.

Aanvullende eisen die de standardeisen uit het Bouwbesluit te boven gaan zijn dan ook niet nodig.

3.2.3. Lucht

besluit Luchtkwaliteit 2005

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

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

De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen en 3,3 hectare b.v.o kantoren.

Voorliggend plan voorziet in nieuwbouw van 4 woningen. Gezien het gegeven dat de betreffende oppervlakten en aantallen ver onder de door het ministerie aangegeven grenswaarden blijven, mag en kan dan ook gesteld worden dat het plan zodoende 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

3.2.4. Bedrijven en milieuzonering

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Centrum" geldt voor de perceel (noordelijk) aansluitend op betreffend plangebied de bestemming Bedrijven, nadere aanduiding Installatiebedrijf. Voor het daarop aansluitende (voormalige agrarische) perceel geldt inmiddels de bestemming wonen. Voor het perceel ten zuiden van het plangebied geldt de bestemming Maatschappelijke voorziening (kerk). Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de bestemming Wonen en ten westen door de bestemming Agrarisch.

Geen van de aangrenzende percelen / bestemmingen is voorzien van een milieuzonering welke van invloed zijn op het betreffend plangebied.

3.2.5. Externe veiligheid

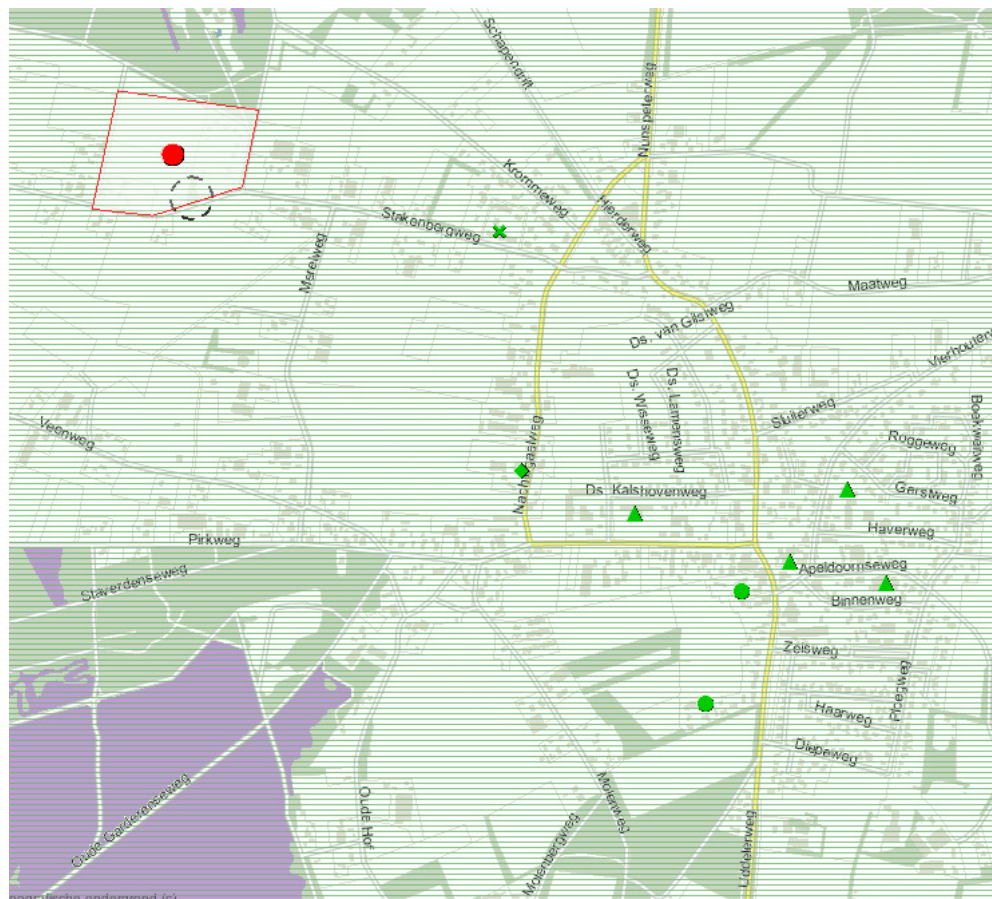
Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle actie zelf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

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

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

Na raadpleging van de Risicokaart van de Provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat in of dichtbij het plangebied geen lpg-tankstations en bedrijven en opslagplaatsen met chemische stoffen aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde risicogebied bevindt zich volgens de risicokaart op ca. 700 meter (hemelsbreed) van plangebied.

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



uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

3.2.6. Asbest

De mogelijkheid tot het eventueel aanwezig zijn van asbest in (volledig) te slopen (delen van) gebouwen kan van invloed zijn op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project. Bij volledige sloop van gebouwen of bouwwerken of sloop ten behoeve van verbouwwerkzaamheden waarbij meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt dient

dan ook onderzoek gedaan te worden naar eventueel aanwezige vormen van asbest in relatie tot de hiervoor geldende normen en richtlijnen.

Op 24 oktober 2011 is door Grondvitaal BV, in opdracht van initiatiefnemers, na bureauonderzoek, een volledige asbestinventarisatie conform SC-540 uitgevoerd.

De volledige omschrijving van aanpak en uitvoering van de werkzaamheden is te lezen in de uitgebrachte rapportage welke als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

CONCLUSIE

In de schuur / werkplaats zijn de volgende asbesthoudende materialen aangetroffen: golfplaten met nokstukken, ventilatiekokers van vlakke plaat en een schoorsteenkanaal.

In de berging / opslagruimte zijn de volgende asbesthoudende materialen aangetroffen: stroken vlakke plaat als verlorenbekisting.

AANBEVELINGEN

De als risicoklasse 2 en 3 gekwalificeerde materialen dienen door een SC-530 gecertificeerd bedrijf verwijderd en afgevoerd te worden. Materialen gekwalificeerd als risicoklasse 1 mogen door een niet SC-530 gecertificeerd bedrijf worden verwijderd, het lijkt echter voor de hand liggend om het geheel in één arbeidsgang te verwijderen en af te voeren.

3.3. Water

Algemeen

Het plan ligt aan de Nachtegaalweg in Elspeet en valt (net) buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft de nieuwbouw van 4 woningen in het kader van functieverandering. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een halvering van het bebouwd oppervlak plaats.

Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan.

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

Grondwater

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

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

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

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

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend.

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 zit aan zijn maximale capaciteit. Aansluiting op dit riool mag geen verslechtering van de huidige situatie veroorzaken. Door het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel in het plangebied is de toename van de belasting op het bestaande riool minimaal. De RWZI is voldoende groot voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer

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

Het plangebied zelf biedt mogelijkheden tot infiltratie. Met betrekking tot de nieuwbouw zal een afkoppeling plaatsvinden van het hemelwater en worden geïnfiltreerd op eigen terrein. In de nieuwbouw zal dan ook een gescheiden rioleringsstelsel worden gerealiseerd.

Door het zoveel als mogelijk toepassen van niet uitlogende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Procedures

Doordat dit plan kleiner dan 10 woningen is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt.

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

3.4. Ecologie

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

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter van het Natura 2000-gebied Veluwe. Toetsing op de eventueel te verwachten (significant) negatieve effecten op beschermde natuurwaarden voor Natura 2000 gebied Veluwe wordt, gezien de aard van de ingreep, de afstand en de barrièrewerking van de tussenliggende infrastructuur niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van EHS. Verder is het plangebied niet gelegen in enig ander beschermd gebied.

In opdracht van initiatiefnemer is op 10 november 2011 door Ecogroen Advies onderzoek (Quickscan natuurtoets) verricht. De betreffende rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Vleermuizen

In de te slopen panden zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en worden gezien het bouwtype en de hoge geluids- en trillingsbelasting ook geen vleermuisverblijfplaatsen verwacht.

Aangezien bomen ontbreken in het plangebied kunnen ook verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen worden uitgesloten.

Schade aan verblijfplaatsen van vleermuizen is dan ook niet aan de orde.

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

In het plangebied worden geen opgaande lijnvormige structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als vliegroute. De beoogde plannen geven dan ook geen aanleiding om schade aan vliegroutes te veronderstellen.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied door enkele vleermuizen. Foerageergebieden genieten binnen de Flora- en faunawetgeving geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie. In deze situatie is geen sprake van schade aan onmisbaar foerageergebied. Bovendien zal door de realisatie van woningen en tuinen de geschiktheid als foerageergebied alleen maar toenemen.

Overige zoogdieren

Er is in de directe omgeving van het plangebied een aantal vaste verblijfplaatsen van laag beschermde, kleine grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten of vastgesteld. Vaste verblijfplaatsen van

zwaarder beschermde zoogdiersoorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.

Schade aan de algemene en laag beschermde zoogdieren kan, indien de planning dit toelaat, geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de voortplantingsperiode uit te voeren.

Broedvogels

Er is in het plangebied onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. In de te slopen loods (berging) zijn, onder de dakrand een viertal oude nesten van de huismus aangetroffen. Van andere broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn in het geheel geen sporen aangetroffen.

Mogelijkerwijs worden deze nesten niet meer gebruikt (naar aanleiding van gewijzigd gebruik gebouwen en terrein) of slechts door één paartje dat nesten heeft gebouwd op verschillende plaatsen. Uitgaande van een worst-case-scenario kan uitgegaan worden van maximaal vier broedparen.

Sloop van betreffende panden dient in principe buiten de broedtijd van de soort dient te geschieden.

Wanneer er nog broedende paren huismussen aanwezig zijn dienen mitigerende maatregelen in het plangebied of binnen een straal van 600 meter te worden getroffen. Als tijdens de broedperiode, gelegen tussen 10 maart en 20 juni, blijkt dat er geen broedende paren aanwezig zijn gelden deze mitigerende maatregelen niet.

De meer algemene soorten broedvogels als zwarte roodstaart, witte kwikstaart, spreeuw, winterkoning, heggemus en merel kunnen in of nabij het plangebied aanwezig zijn en/of broeden.

Het is veelal niet mogelijk om voor deze soorten ontheffing te krijgen. Van belang is dat broedgevallen niet worden verstoord, dus werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen verricht te worden. Voor de meeste soorten kan hiervoor de periode half maart tot half juni worden aangehouden. Mocht aan de hand van een inspectie blijken dat er zich geen broedende paren in het plangebied ophouden kunnen werkzaamheden ook binnen het aangegeven broedseizoen worden uitgevoerd.

Flora

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen beschermde of Rode Lijst plantensoorten aangetroffen. Gezien de aangetroffen soortensamenstelling en de terreingesteldheid wordt het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten binnen het plangebied niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen voor de soortgroep flora wordt in deze situatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1. Archeologie

Op verzoek van en in overleg met de gemeente Nunspeet is door de regioarcheoloog een advies uitgebracht met betrekking tot de archeologische waarden van het betreffende plangebied. Het volledige rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

De planlocatie ligt op de westelijke helling van de stuwwal. Mogelijke archeologische waarden van prehistorische bewoning zijn door de loop van de

tijden, door onder andere ophoging met potstalmest in de middeleeuwen, onder een cultuurdek afgeschermd van ondiepe bodembewerkingen.

Binnen het plangebied is het zeer wel mogelijk dat er archeologische waarden worden aangetroffen. Omdat de waarden vermoedelijk op een diepte van circa 800 mm beneden maaiveld bevinden, is de kans groot dat deze relatief goed geconserveerd zijn.

Om vast te stellen of er sprake is van archeologische waarden, of om deze (al dan niet) aanwezige waarden te beschermen kan er voor een drietal werkmethoden worden gekozen voorafgaand of tijdens de uitvoering van de plannen. De verschillende methoden bestaan kort samengevat uit:

- Proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan de werkzaamheden het ontgraven van een proefsleuf met een breedte van 4 meter en lengte van 50 meter om zodoende vast te stellen of er als dan net sprake is van archeologische bodemschatten/-waarden.
- Archeologische begeleiding. Begeleiding door een archeoloog van het ontgraven van de bouwput. De archeoloog zal aan de kraanmachinist aanwijzingen geven hoe en waar te ontgraven. Nadeel van deze methode is dat mocht tijdens de graafwerkzaamheden blijken dat er archeologische waarden aangetroffen worden er door benodigd aanvullend onderzoek tijd verloren gaat in de uitvoeringsfase van het project.
- Funderingsconstructie waarbij archeologische waarden niet geroerd worden. Hierbij valt te denken aan kruipruimte vrij bouwen. Hierbij wordt alleen ter plaatse van de funderingsstroken de grond afgegraven tot de vereiste aanlegdiepte en blijft de rest van het oppervlakte (door het realiseren van vloeren op zand) ongeroerd en blijven de eventueel aanwezige waarden behouden.

Vooralsnog wordt voor betreffend plan uitgegaan van kruipruimte vrij bouwen. Mocht uitvoering van het plan aanleiding geven tot wijzigen van deze methode, zal in overleg met het bevoegd gezag een van de twee andere methoden worden uitgevoerd.

3.5.2. Cultuurhistorie

Gezien de leeftijd en aard van de bebouwing (voormalige agrarische opstallen van de laatste decennia), is er geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarde. Ook in de directe, aangrenzende omgeving van het plangebied bevindt zich geen bebouwing van cultuurhistorische waarde waarop de betreffende plannen van invloed kunnen zijn.

3.6. Parkeren

Nieuwbouw en/of verbouw-/herbestemmingsplannen kunnen er toe leiden dat er een verandering in de parkeerbehoefte van het onderhavige plangebied optreedt. Uitgangspunt bij nieuwe plannen is in principe om in parkeren op eigen terrein te voorzien.

Het betreft hier de realisatie van 4 woningen. Uitgaande van een parkeernorm van 2 pp per woning is de totale parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen. Per woning wordt in één parkeerplaats op eigen erf voorzien, verder wordt op het middenterrein in een 8-tal parkeerplaatsen voorzien waardoor de totale parkeervoorziening op 12 parkeerplaats komt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan de minimaal benodigde parkeerbehoefte.

3.7. Uitvoerbaarheid

3.7.1. maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen bestaat om de omgevingsvergunning voor het betreffende plan te verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan op basis van de Nota Functieverandering.

Het college van Burgemeester en wethouders, alsmede de commissie Ruimte en Wonen hebben de voorgenomen plannen reeds van een positief advies voorzien en hun bereidheid tot medewerking uitgesproken.

3.7.2. economische uitvoerbaarheid

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

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

- eventueel ontstane planschade;

bijlagen

1. Erfadvies
2. Inrichtingsplan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Asbestinventarisatie
6. Quicksan natuurtoets
7. Archeologie