PROJECTUITVOERINGSBESLUIT-CHW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder a, en onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor een Appartementengebouw (acht appartementen). Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

en bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, en met toepassing van artikel 2.7 Wabo, laatste volzin, voor vier vrijstaande woningen. Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

3 februari 2022

Gemeente Nunspeet
Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Tel: 0341- 25 99 11
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
www.nunspeet.nl

Ruimtelijke Onderbouwing
Project F.A. Molijnlaan 166 -172

3 februari 2022
versie 1.1

Auteurs:

[redacted]

Aanvrager:
Slaa + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
Aangevraagd namens:
N.O.M. B.V.
Laan 67
8071 JG Nunspeet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **5**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING **9**
1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172 9
1.2 Begrenzing van het Projectgebied 9
1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen) 11
1.3.1 Algemeen 12
1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 12
1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 16
1.4 Voorbereidingsbesluiten 17
1.5 Paraplu-bestemmingsplannen 17
1.6 Leeswijzer 18

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES **19**
2.1 Juridische Procedures Algemeen 19
2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw 19
2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure 19
2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) 19
2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb 19
2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw) 20
2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd. 20
2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo 21
2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw 21
2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen 21

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 23
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 25
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 26
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking 26
3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid 27
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) 27
3.2.2 Omgevingsverordening 28
3.3 Gemeentelijk beleid 30
3.3.1 Algemeen 30
3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030 30
3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" 31
3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Paraplupian Parkeren van de gemeente Nunspeet 33

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE **35**
4.1 Cultuurhistorie 35
4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving 35
4.1.2 Voormalige Huishoudschool 36
4.2 Archeologie 36
4.2.1 Rijksbeleid 36
4.2.2 Gemeentelijk Beleid 37
4.2.3 Archeologie en het Projectgebied 37

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING **39**
5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur 39

5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen 40
5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166....41
5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties 41
5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172 41
5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.5.2 Verkeersonveiligheid 42
5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie 43
5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk 44
5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172 44
5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling 45
5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172 45
5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren 45
5.7.2 Parkeerbehoefte 45
5.7.3 Parkeervraag 46
5.7.4 Faciliteren parkeervraag 46
5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren 47
5.8 Water in de omgeving van het projectgebied 47
5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied 48
5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen) 50
5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) 50
5.11.1 Aanleiding 50
5.11.2 Toetsingscriteria 50
5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten 53
5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 53

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN 54
6.1 Algemeen 54
6.2 Geluid(hinder) 54
6.2.1 Algemeen 54
6.2.2 Wet- en regelgeving 54
6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden) 56
6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek 56
6.2.5 Wegverkeerslawaai 56
6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting 58
6.2.7 Conclusies 58
6.3 Luchtkwaliteit 60
6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid 60
6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit 61
6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit 62
6.4 Bedrijven & Milieuzonering 62
6.5 Bodem 64
6.5.1 Algemeen 64
6.5.2 Resultaten bodemonderzoek 64
6.5.3 Conclusies 65
6.6 Waterparagraaf 67
6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid 67
6.6.2 Watertoets 68
6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe 70
6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur) 72
6.7.1 Wet- en regelgeving 72
6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172 72
6.7.2.1 Gebiedsbescherming 72
6.7.2.2 Soortenbescherming 73
6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus 74
6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus 75
6.7.5 Vergunningaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) 75
6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek 77
6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 77
6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 77

6.9 Externe Veiligheid 79
6.9.1 Wet- en regelgeving 79
6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader 80
6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten 81
6.9.3.1 Bedrijven 81
6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen 82
6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28 82
6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan 83
6.9.4 Verantwoording groepsrisico 83
6.9.5 Advies Veiligheidsregio ODNV (regionale Brandweer) 83
6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid 84
6.10 Duurzaamheid 85
6.11 Bezonningsonderzoek 87
6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling 89

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT 91
7.1 Algemeen 91
7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid 91
7.3 Participatie 91
7.4 Economische Uitvoerbaarheid 91
7.5 Grondexploitatie 91

BIJLAGEN 92

Bijlage 1: Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020. 92

Bijlage 2: "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020. 92

Bijlage 3: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019. 92

Bijlage 4: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013. 92

Bijlage 5: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007. 92

Bijlage 6: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996. 92

Bijlage 7: "Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994. 92

Bijlage 8: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993. 92

Bijlage 9: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989. 92

Bijlage 10: Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022. 92

Bijlage 11: Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020. 92

Bijlage 12: Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020. 93

Bijlage 13: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017. 93

Bijlage 14: Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021. 93

Bijlage 15: Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1- NO1 – V1) d.d. 15 november 2021. 93

Bijlage 16: "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021. 93

Bijlage 17: "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021. 93

Bijlage 18: "Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021. 93

Bijlage 19: "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021. 93

Bijlage 20: Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021. 93

Bijlage 21: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017. 93

Bijlage 22: Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018. 93

Bijlage 23: Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018. 93

Bijlage 24: Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden 93

Bijlage 25: (Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022. 93

Bijlage 26: Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd). 94

Bijlage 27: Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022 94

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172

Het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet is de locatie van de voormalige Huishoudschool van Nunspeet (nr. 166), en het is de locatie van een bedrijfsgebouw, voor een opslagbedrijf (nr. 172), dat gebouwd is aan de zijde van de Boterdijk (tussen de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk). Verder is het terrein zonder bebouwing. In dit gebied wordt het project F.A. Molijnlaan 166 – 172 voor de bouw van een appartementengebouw (voor acht appartementen) op het zuidelijke deel van het projectgebied en voor vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het projectgebied, ontwikkeld.

De aanleiding voor het project is het ingediende plan voor de herontwikkeling van het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 om aldaar de bouw van een appartementengebouw voor acht appartementen in het hogere segment, en de bouw van vier vrijstaande woningen, mogelijk te maken. Het plan bestaat derhalve in totaal uit twaalf woningen.

De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in onderstaande Paragraaf 1.2 "Begrenzing van het Projectgebied".

Ten behoeve van het project voor het appartementengebouw (acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.2 Begrenzing van het Projectgebied

Het projectgebied waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd, is gelegen in het noordoostelijke deel van de kern Nunspeet, aan de F.A. Molijnlaan 166-172. Het projectgebied met de directe omgeving daarvan is op de onderstaande Afbeelding 1.1 weergegeven. Op Afbeelding 1.2. is een luchtfoto van het projectgebied met de bestaande bebouwing weergegeven.



Afbeelding 1.1: Kaart met het onderhavige projectgebied met de directe omgeving daarvan



Afbeelding 1.2: Luchtfoto van het projectgebied (met de bestaande bebouwing daarop zichtbaar)

Op onderstaande Afbeelding 1.3 is het projectgebied nader aangeduid. In het zuidelijke deel van het projectgebed is het appartementengebouw (voor acht appartementen) geprojecteerd. Oostelijk daarvan is een bijbehorend bouwwerk geprojecteerd dat met name zal dienen voor het stallen van privéauto's. In het noordelijke deel van het projectgebied is de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen voorzien.

Voor het appartementengebouw (acht appartementen) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, naast voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c), tevens voor de activiteit "bouwen" (artikel 2.1, onder a). Voor de vier vrijstaande woningen is nu alleen voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c) de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de activiteit "bouwen" kunnen op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, op een later tijdstip, separate omgevingsvergunningen worden aangevraagd (voor een uitleg hiervan zie Hoofdstuk 2, Paragraaf 2.5). Voor het gebied waar het genoemde artikel 2.7, lid, laatste volzin van toepassing is, zie onderstaande Afbeelding 1.3, waar dat gebied nader is aangeduid.



Afbeelding 1.3: ***Het projectgebied voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 met daarin aangegeven het geprojecteerde appartementengebouw (voor acht woningen) en de geprojecteerde vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied***

1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen)

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gesitueerd in het gebied van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 6 december 2013, en werd daarna onherroepelijk.

1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

De gronden, waarop het project F.A. Molijnlaan 166 en 172 wordt ontwikkeld, hebben volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" voor een groot deel de bestemming "Bedrijf", de bestemming "Maatschappelijk", en daarnaast de bestemming "Wonen" (in het noorden van het projectgebied) en met daarbij de bestemming "Tuin".

Daarnaast liggen er de dubbelbestemmingen "Archeologie 2" en "Archeologie 3" over het projectgebied.



Afbeelding 1.4: Het projectgebied gelegd over de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Bestemming "Bedrijf" (artikel 4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 1 in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1;
b. bedrijven zoals hierna omschreven, ter plaatse van de aanduidingen, [*zoals hier op het perceel F.A. Molijnlaan 172 van toepassing is, namelijk de aanduiding (sb-30) "specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf"*];
c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit [*er is hier op de Verbeelding geen aanduiding bedrijfswoning weergegeven*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Bouwen
Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) aangegeven percentage bedragen; [*is hier 100 %*].
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte; [*is hier 8 meter, respectievelijk 8 meter*];

Bestemming "Maatschappelijk" (artikel 10).

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan; [*is niet van toepassing voor dit project*];
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; [*is niet van toepassing voor dit project*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen
Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen; [*is in dit geval 80 %];*
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte [*is in dit geval 7 meter, respectievelijk 10 meter (en voor een klein deel 4 meter, respectievelijk 4 meter)*];
d. (.....)
e. (.....)
f. (.....)

Bestemming 'Tuin' (artikel 14).

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bij één en ander behorende voorzieningen zoals in- en uitritten, paden, bermen, parkeervoorzieningen, en andere bouwwerken.

14.2Bouwregels

14.2.1 Bouwen
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend uitbouwen zoals een erker, overkappingen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-schouwpad' geen bebouwing is toegestaan.

14.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 14.2.1 gelden de volgende eisen:

andere bouwwerken	maximum bouwhoogte
vlaggenmasten	6 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van een woning	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

Bestemming 'Wonen' (artikel 17).

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, al dan niet in combinatie met een

praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding; *(dat laatste is niet van toepassing op de locatie van het onderhavige project);*

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen
Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 17.2.1 gelden de volgende eisen:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduidingen:

verbeelding	aanduiding	omschrijving
aeg	'aaneengebouwd'	aaneengebouwd wonen
tae	'twee-aan-een'	ten hoogste twee-aan-een gebouwde woningen
vrij	'vrijstaand'	vrijstaande woningen
gs	'gestapeld'	gestapelde woningen

mogen hoofdgebouwen uitsluitend zoals omschreven worden gebouwd.
c. het bestaande aantal woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar nieuwe woningen mogen worden gebouwd tot het maximum aantal zoals is aangeduid; [*in dit geval zijn 2 vrijstaande woningen aangeduid middels 2 bouwvlakken*].
d. (.....);
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte. [*is in dit geval 4 meter, respectievelijk 8 meter*];
(.....);
j. (.....).

Er zijn ook nog twee dubbelbestemmingen van toepassing, namelijk 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 20) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Waarde – Archeologie 2 (artikel 20)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

20.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 120 m^2 worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

20.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

Waarde – Archeologie 3 (artikel 21).

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

21.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2 worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 21.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

21.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Strijd met het toegestane gebruik volgens de vigerende bestemmingen
Ten aanzien van de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" is het gebruik en het bouwen ten behoeve van de bestemming / functie "Wonen" volgens het gebruik voor de nieuwe functie "Wonen" volgens het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 (deels) in strijd met de (gebruiks-)bestemmingen volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit is deels ook het geval bij de geldende bestemming "Wonen" (volgens het vigerende bestemmingsplan).

Daarbij is tevens een deel van het projectgebied, dat volgens het Beeldkwaliteitplan (BKP) de bestemming/functie "Groen" zal krijgen, in strijd met de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk".

Daarnaast is er strijd met de bouwregels. Zo is de bouwhoogte van de voorgenomen Appartementengebouw, zijnde 13,50 meter, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, terwijl binnen de bestemming "Maatschappelijk" een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Met het project zullen er vier vrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan twee woningen langs de F.A. Molijnlaan en twee woningen langs de Boterdijk. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er binnen het

projectgebied reeds twee vrijstaande woningen bestemd langs de F.A. Molijnlaan in het noordelijke deel van het projectgebied. Echter de bouwvlakken van deze nog nieuw te bouwen twee vrijstaande woningen zijn in het nieuwe plan dichter langs de Molijnlaan geprojecteerd. Er is ook strijd met de bouwregels van de bestemming "Wonen", omdat de bouwhoogtes en de goothoogtes van de geplande nieuw te bouwen woningen langs de F.A. Molijnlaan volgens het ingediende plan hoger zijn dan is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de woningen langs de F.A. Molijnlaan 4 meter, respectievelijk 8 meter. Volgens het projectplan is de goothoogte van de geplande woningen langs de F.A. Molijnlaan 8 meter, en de bouwhoogte maximaal 12 meter. Dit is dus hoger dan voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan.

De twee te bouwen vrijstaande woningen langs de Boterdijk zijn geprojecteerd in het gebied van de bestemming "Bedrijf". Hier zijn geen woningen toegestaan. Ook hiervoor zal met een besluit dienen te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om de bouw van deze woningen mogelijk te kunnen maken in de nabije toekomst. De goothoogte van deze woningen aan de Boterdijk wordt volgens het projectplan maximaal 6 meter, en de bouwhoogte van deze woningen wordt volgens het projectplan maximaal 10 meter.

De conclusie luidt, dat vanwege de geconstateerde strijd met de gebruiksregels van de vigerende bestemmingen en vanwege de strijd met de bouwregels van de bestemmingen er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 □ Wabo noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren. Hiertoe is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

Vanwege de geconstateerde strijd met het vigerende bestemmingsplan is er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12., lid 1, onder a, onder 3 □ Wabo noodzakelijk. Om die reden is deze Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.4 Voorbereidingsbesluiten

Voor het gebied, waarvoor de onderhavige plannen zijn opgesteld, geldt het volgende voorbereidingsbesluit:

"Om onzelfstandige bewoning van woningen tegen te gaan / en voor het uitsluiten van logies t.b.v. seizoenarbeiders en/of arbeidsmigranten".

Het voorbereidingsbesluit werd vastgesteld d.d. 28 januari 2021 en is in werking getreden d.d. 29 januari 2021. De verwachting is dat hiervoor geen nieuw voorbereidingsbesluit zal worden vastgesteld, maar dat er een paraplu-bestemmingsplan voor dit onderwerp zal worden vastgesteld.

1.5 Paraplu-bestemmingsplannen

Voor onder andere het onderhavige plangebied geldt het volgende paraplu-bestemmingsplan:

1. "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld d.d. 29 april 2021).

Voor onder andere het plangebied zijn de volgende paraplu-bestemmingsplannen in voorbereiding:

1. "Parapluplan Bed en Breakfast" (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 20 oktober 2021 tot en met 30 november 2021; dit paraplu-bestemmingsplan moet nog worden vastgesteld).
2. "Parapluplan Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten / Seizoenarbeiders e.a." (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022).

1.6 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de plannen volgens het project F.A. Molijnlaan 166 en 172, worden in Hoofdstuk 2 de Juridische Procedures beschreven die voor het project noodzakelijk zijn. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, het beleid van de provincie Gelderland, en het beleid van de gemeente Nunspeet. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de (cultuur-)geschiedenis van het projectgebied en van het (voor)onderzoek naar de eventuele archeologische waarden.

In Hoofdstuk 5 wordt het nieuwe plan/project beschreven.

Hoofdstuk 6 geeft aan, op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie, en ook de externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, en dergelijke, rekening is gehouden.

In Hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het project. Daarin wordt de wijze beschreven waarop burgers, bedrijven en andere organisaties, bij de voorbereiding van het project zijn betrokken. Daarnaast komt in dat Hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid van het project aan de orde.

Verwijzingen in een paragraaf naar een andere paragraaf elders in de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing m.b.t. een goede ruimtelijke ordening, of bijzondere opmerkingen over de inhoud, of conclusies van de paragraaf, staan in tekstblokken in kaders, zoals hieronder als voorbeeld is weergegeven:

"(...) voorbeeld (...)"

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES

2.1 Juridische Procedures Algemeen

Vanwege het feit dat het project voor de bouw van het nieuwe appartementencomplex (voor acht woningen) en de vier nieuwe vrijstaande woningen, zoals dat project nu voorligt, niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (zie Paragraaf 1.3) is er een planologisch juridische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren, en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridische planologische procedure wordt hieronder besproken in de Paragrafen 2.2. t/m 2.5.

Bij de genoemde juridische procedure(s) wordt artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin, van de Wabo toegepast voor het onderhavige project, met name voor de vier vrijstaande woningen. Zie hiervoor de paragraaf 2.4 "Juridische procedure t.b.v. de vier nieuwe vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het plangebied. Toepassing van artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin van de Wabo".

Het project valt ook onder de regels van de Crisis- en herstelwet (Chw), waardoor de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing kan worden verklaard voor het onderhavige project. Zie hiervoor Paragraaf 2.3 De Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw).

2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw

2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure

Voor het gebied waar de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de bouwplannen voor het appartementengebouw toch mogelijk te (kunnen) maken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze procedure wordt ook wel "Wabo projectbesluitprocedure" genoemd. Mede daarvoor is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunningbeschikking dient tezamen met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage te worden gelegd voor de zienswijzentermijn ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb)

Voordat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe appartementengebouw met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing ter inzage kan worden gelegd voor de zienswijzentermijn dient er door de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven. Hiertoe zal een raadsvoorstel (met ontwerp-raadsbesluit) aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb

Zodra de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven, zal de aanvraag omgevingsvergunning met het ontwerp van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) als

ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor een termijn van zes weken op grond van Afdeling 3.4 van de Awb. Dit ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw)

2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Aangezien met het project met de geplande bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en met de vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, wordt voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw) kan deze wet worden toegepast voor het onderhavige project. Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".

Dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, zal ook worden vermeld in de bekendmaking in verband met de aanvraag en later bij de verleende omgevingsvergunning(en).

2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Naast het feit dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is volgens artikel 3, lid 3.1 van Bijlage I van de Chw, kan ook een "Projectuitvoeringsbesluit" volgens Afdeling 6 en met name artikel 2.9 en artikel 2.10, van de Crisis- en herstelwet (Chw) worden vastgesteld om het onderhavige project te kunnen realiseren. Hiermee kan het bouwproject worden versneld. De gemeenteraad is in deze casus het bevoegde bestuursorgaan om het "Projectuitvoeringsbesluit" vast te stellen.

2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd.

Het appartementengebouw (voor acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen dienen te zijn gebouwd binnen vier jaar nadat de onderhavige omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit zal als een voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Indien niet aan deze termijn(en) wordt voldaan kan de gemeente de verleende omgevingsvergunning(en) deels of geheel intrekken.

2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo

2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw

Met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" (ex artikel 2.1, lid c Wabo) is voor het Appartementengebouw ook een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" aangevraagd (ex artikel 2.1, lid a Wabo). De noodzakelijke bouwtekeningen, de technische berekeningen, et cetera voor het Appartementengebouw zijn ingediend bij de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen

Voor de geplande te bouwen vier vrijstaande woningen is ook de noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan" ingediend (ex artikel 2.1, lid c Wabo). Voor de vier vrijstaande woningen is nog geen omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" (ex artikel 2.1, lid a Wabo) aangevraagd.

Er zijn vier vrijstaande woningen opgenomen in het noordelijk deel van het projectgebied. Er worden met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor dit project nog geen omgevingsvergunningen aangevraagd voor de "activiteit bouwen" voor de vier vrijstaande woningen, omdat het technische en bouwkundige ontwerp van deze vier woningen nog niet uitgewerkt is en dus nog niet gereed is. Wel wordt met de onderhavige procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3 □ Wabo een omgevingsvergunning gevraagd voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan". Hiervoor zijn de plannen voor de vier vrijstaande woningen voldoende concreet uitgewerkt, hetgeen een voorwaarde is voor een juiste toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin. Zie voor het stedenbouwkundig uitgewerkte plan voor de vier vrijstaande woningen Paragraaf 5.11 "Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)". Zie ook de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Op een later tijdstip kan, op grond van het onderhavige te nemen afwijkingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan", omgevingsvergunning(en) ten behoeve van de "activiteit bouwen" worden aangevraagd, waarvoor op dat moment de reguliere procedure kan worden toegepast. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, Wabo, en op grond van artikel 2.10, eerste lid, Wabo [artikel 2.7, lid 1 Wabo en artikel 2.10, lid 1 Wabo zijn in 2013 gewijzigd

Besloten zal worden, in het besluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning, dat artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo van toepassing wordt verklaard voor dit project (met name voor de vier te bouwen vrijstaande woningen).

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau in Nederland. De SVIR heeft een groot aantal Rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit de SVIR blijkt, dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

Inhoud van de SVIR
De SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft de SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en de ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming (zie over het transport van gevaarlijke stoffen verder ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.9 "Externe veiligheid", van deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Transformatie van (kantoor)gebouwen en bedrijfsterreinen
De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als in krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het

initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), namelijk in artikel 3.1.6, lid 2. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) – Planspecifiek
De conclusie is dat de plannen voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen passen binnen de SVIR. De herstructurering van het gebied waarbij bestaande verouderde bebouwing (bedrijfsbebouwing en voormalig schoolgebouw) past binnen de doelstellingen van de SVIR. Uit Hoofdstuk 5, paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het project ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". (Zie verder Paragraaf 3.1.4 en Paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing, waarin het plan/project aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt getoetst).

Het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen past binnen de doelstellingen van de SVIR.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. De NOVI zal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. Dit laatste zal - hoewel de NOVI is vastgesteld op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) - gebeuren op het moment dat de (nieuwe) Omgevingswet in werking treedt (op 1 juli 2022).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal, als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid, en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de lange termijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen, en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk, maar ook door de provincie en door de gemeenten.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om een combinatie te maken en *win-win*-situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgevingen zoveel mogelijk voorzien in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

NOVI - Planspecifiek

Het onderhavige plan voor de F.A. Molijnlaan 166-172 maakt de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen mogelijk, dat is in totaal twaalf woningen. Het plan/project past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI, zoals in het bijzonder binnen de "Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's".

De conclusie is dat het project F.A. Molijnlaan 166-172 past binnen de beleidsdoelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Om die reden kan het project worden uitgevoerd en kan (kunnen) de aangevraagde omgevingsvergunning(en) worden verleend.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk heeft met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vastgelegd. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 (aangevuld d.d. 1 oktober 2012) in werking getreden.

Barro - Planspecifiek

Het Barro doet geen uitspraken met betrekking tot het projectgebied met het plan voor de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen, en dus van in totaal twaalf woningen, of met betrekking tot soortgelijke situaties. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Het Barro bevat geen belemmeringen voor het onderhavige project voor de bouw van een appartementengebouw (acht appartementen) en voor de vier vrijstaande woningen.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en vraaggericht realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Dit artikel is hieronder weergegeven.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zie verder over de toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13.

In Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13 wordt het onderhavige plan concreet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze is opgenomen in het bovengenoemde artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid verwoord.

In de Omgevingsvisie is het ruimtelijk-maatschappelijk beleid uiteengezet, en in de Omgevingsverordening wordt de juridische borging van het beleid geregeld om op die manier de provinciale belangen veilig te stellen. Vrijwel elke ontwikkeling in Gelderland heeft van doen met de inhoud van de Omgevingsvisie en met de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken. Deze doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking.
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden met het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen, zodat er één visie en één verordening is ontstaan.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening;
- wonen;

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Agenda Wonen agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is één van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van naar een aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat deze zich voordoet.

Omgevingsvisie - Planspecifiek

Er is sprake van een concrete plaatselijke vraag, met het project/plan F.A. Molijnlaan 166 - 172. Dit plan past geheel binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland, omdat het project een binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren woningbouwproject is, waarmee een appartementengebouw (met acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, worden gerealiseerd. Geconstateerd wordt daarom dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Het plan/project voor een appartementengebouw (acht appartementen) en voor vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van provincie Gelderland zoals is verwoord in de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 werd door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is gebaseerd op de bovengenoemde Omgevingsvisie. Deze Omgevingsverordening werd op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de Omgevingsvisie van 2018. Op dit moment (april 2021) is een nieuw ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze nieuwe provinciale Omgevingsverordening zal aan het eind van 2021 worden vastgesteld.

Een nieuw bestemmingsplan, zoals het onderhavige, moet worden getoetst aan de Regels van de Omgevingsverordening van de provincie.

Volgens artikel 2.1, lid 1 (regionale woonagenda) stellen de gemeentebesturen een Regionale Woonagenda op. Volgens artikel 2.1, lid 2 zullen Gedeputeerde Staten de Regionale Woonagenda vaststellen.

Volgens artikel 2 maakt een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk indien die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgesteld Regionale Woonagenda. Dit is getoetst in Paragraaf 3.3.3 "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet".

Omgevingsverordening - Planspecifiek

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (acht woningen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen) past in woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente (zie paragraaf 3.3.3. de Paragraaf "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid).

Er staan geen Regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" ten behoeve van het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 kunnen belemmeren.

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen. Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (8 woningen in het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen) past in het woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente, zie ook Paragraaf 3.3.3. "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Er staan geen regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor afwijken van voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen belemmeren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

In deze Paragraaf 3.3 wordt het beleid van de gemeente Nunspeet besproken dat gebruikt wordt zijn voor de Ruimtelijke Onderbouwing van het onderhavige project voor de voorgenomen bouw van het appartementengebouw(acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet.

3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030

De Omgevingsvisie Nunspeet 2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, is een richtinggevend beleidsstuk, dat een algemeen beeld geeft van de toekomst van Nunspeet. Het doel ervan is om samenhang te bereiken in diverse grote en kleine ontwikkelingen, die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie en wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen, om zo meerwaarde te creëren. De structuurvisie is kaderstellend voor de lange termijn. Voor de kortere termijn gaat de structuurvisie uit van flexibiliteit waar het gaat om het benoemen van projecten.

De Omgevingsvisie loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet die is gepland op 1 juli 2022. In deze Omgevingsvisie kijkt de gemeente met haar beleid vooruit tot circa 2030.

De Omgevingsvisie vormt de beleidsmatige basis voor het toekomstige Omgevingsplan van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt een strategische ontwikkelrichting voor de gemeente neergelegd. De Omgevingsvisie is opgesteld in NEO-verband, dus door de drie gemeenten Nunspeet, Elburg, en Oldebroek gezamenlijk.

In deel 2, onderdeel B, van de Omgevingsvisie is de centrale koers voor de drie NEO-gemeente uitgezet. Er zijn voor de gezamenlijke NEO-Omgevingsvisie de volgende overkoepelende thema's en opgaven uitgewerkt.

- Leefbare dorpen met een actieve samenleving!
- Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit.
- Een vitaal economisch klimaat.
- Duurzaam, energieneutraal, en klimaatbestendig.
- Bereikbaar, nabij- en toegankelijk.

In deel 2, Onderdeel C, van de Omgevingsvisie volgt een Gebiedsgerichte uitwerking voor de drie NEO-gemeenten. De volgende vijf deelgebieden worden hierbij onderscheiden:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Agrarische enclaves.

Deelgebied 5: Kernen.

In deel 3 van de Omgevingsvisie is de visie voor de gemeente Nunspeet gegeven. De Thematische uitwerking (speerpunten) voor de gemeente Nunspeet zijn volgens deel 3, onderdeel B:

Thema 1: Versterken sociaal-economische positionering.

Thema 2: Een duurzame ontwikkeling van het (agrarische) buitengebied.

Thema 3: Een vitale toeristisch-recreatieve sector bereiken.

Thema 4: Ruimtelijk inpassen van duurzame energieopwekking.

Thema 5: Ontwikkeling stationsomgeving als levendig knooppunt in Nunspeet.

Thema 6: Milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen.

Thema 7: Behouden en versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet.

De gebiedsgerichte uitwerking voor de gemeente Nunspeet vindt plaats in Ideekaarten in deel 3, onderdeel C, namelijk:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Kern Nunspeet.

Deelgebied 5: Kern Hulshorst.

Deelgebied 6: Kern en agrarische enclave Vierhouten.

Deelgebied 7: Kern en agrarische enclave Elspeet.

Omgevingsvisie Planspecifiek

Voor het onderhavige plangebied is vooral van belang datgene wat in de Omgevingsvisie wordt geschreven in Deel C van de Gebiedsgericht Uitwerken Nunspeet (Ideekaarten) bij "Deelgebied 4, Kern Nunspeet", en dat voor het onderhavige project van belang is. Hierin is geschreven:

"Ambitie:

Nunspeet is en blijft de centrumkern van onze gemeente. We ambiëren het minimaal behoud en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau, zowel commercieel als niet-commercieel. De levendigheid en de uitstraling van het centrumgebied vormt een belangrijke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, welke we graag verder uitbouwen met de betrokken ondernemers. (.....)

Ook naar de toekomst toe heeft Nunspeet een belangrijke opvangfunctie voor de behoefte aan woningen en locaties voor bedrijvigheid. We gaan aan de slag met het [in] beeld brengen van de (on)mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen gezien de vele waarden in en om de kern Nunspeet."

Uitgangspunten kwaliteit:

Veilige, stedenbouwkundige en landschappelijk goed ingepaste spoor kruisingen en een betere verkeersafwikkeling zowel voor snel als langzaam verkeer.

Aanpak van stationsomgeving (dorpse karakteristiek herstellen).

Groene structuren versterken en indien mogelijk water terugbrengen in de kern.

Autoluw centrum, parkeren aan de randen, fietsvriendelijke kern.

De plannen voor de bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen passen binnen de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit, volgens het beleid voor de kern van Nunspeet, volgens het hoofdstuk "Deelgebied 4 Kern Nunspeet" (blz. 41) van de Omgevingsvisie Nunspeet.

3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet"

De woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" is vastgesteld op 20 februari 2020. Met deze woonvisie wil het gemeentebestuur een nieuw fundament leggen voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In de woonvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.
- Een duurzaam huis.
- Zorgzame en inclusieve wijken.

Het gemeentebestuur wil dat alle inwoners van de gemeente Nunspeet zo passend mogelijk wonen, en wil de vier kernen 'in balans' houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025, en tot 2030 met in totaal 950 woningen. Voor starters bestaat de grootste urgentie, maar ook het passend wonen voor senioren is een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2020-2025 wil het gemeentebestuur ten minste 135 sociale huurwoningen toevoegen en een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

In Nunspeet zijn de landelijke ambities en normen voor verduurzaming ook vertaald naar het wonen in Nunspeet. Dit om een duurzame woningvoorraad te realiseren die zich kenmerkt door een zuinig energieverbruik of door energie neutrale woningen.

De gemeente Nunspeet wil goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" - Planspecifiek

In februari 2020 is de woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" voor de periode 2020-2025 vastgesteld. In deze woonvisie heeft de gemeenteraad zijn ambities vastgelegd op het gebied van wonen. Aan de basis van deze ambities ligt dat de gemeente gaat voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte.
De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 - 2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen was opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten.

Het onderhavige project voor de bouw van acht appartementen en vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van de gemeente Nunspeet zoals deze is vastgelegd in de woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet".

3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. Bij verbouw- of nieuwbouwplannen van bijvoorbeeld woningen of kantoren of bij een functiewijziging van bestaande panden in Nunspeet ontstaat vaak een nieuwe parkeerbehoefte voor auto- en fiets parkeren. Hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen nodig zijn bij een bouwontwikkeling of functiewijziging kan worden berekend aan de hand van parkeernormen. Het is wenselijk dat er een goede parkeerbalans wordt opgesteld die rekening houdt met de gemeentelijke parkeernormen en die uitgaat van de parkeerbeleidsregels in het betreffende gebied. In de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) wordt aangegeven hoe de parkeerbehoeftes voor auto's en fietsers worden berekend.

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur en openbare ruimte).

De Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) heeft de volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten:

Hoofddoel

1. De gemeente voert een parkeerbeleid dat (afgezien van pieken in de vraag) op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit genereert.

Beleidsuitgangspunten

2. De gemeente hanteert een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze norm komt overeen met de maximale norm van "schil centrum" uit publicatie 317 van de CROW.

3. De gemeente maakt geen onderscheid in geografische ligging: centrum, schil en rest bebouwde kom.

4. Bij het toetsen van parkeernormen voor woningen moeten de berekeningsnormen worden gebruikt, waarbij er per woning tenminste 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijk moet zijn, bij voorkeur binnen 100 m loopafstand.

5. Garages zonder oprit waarop geen ruimte is om de auto te parkeren, worden in de parkeernorm niet meegeteld.

6. Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.

7. De onderlinge uitwisselbaarheid (het dubbelgebruik) wordt door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige) bepaald. Het parkeeronderzoek wordt betaald door de aanvrager.

8. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van voldoende fietsparkeervoorzieningen. Toetsing vindt plaats aan de hand van tellingen en van de kencijfers in bijlage 1b van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

9. Een parkeerfonds is een goed instrument dat ruimte biedt om mee te werken aan initiatieven die op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen realiseren.

10. De gemeente streeft bij herinrichtingen en nieuwbouw naar een indeling in parkeervakken om zodoende de herkenbaarheid te verbeteren.

11. De gemeente reserveert in ruimtelijke plannen parkeermogelijkheden voor gehandicapten. Het initiatief daartoe wordt genomen door de vergunningplichtige.

Voor het overige wordt verwezen naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

Van belang is dat er (mede) op basis van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) er een bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2021. Dit

"Parapluplan Parkeren" geldt voor het grondgebied van de gehele gemeente. Nieuwe bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen en projecten die binnen de gemeente Nunspeet worden vastgesteld dienen ook de regels van het "Parapluplan Parkeren" in acht te nemen.

Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 - Planspecifiek
De regels van het "Parapluplan Parkeren" dienen ook in acht worden genomen voor het onderhavige ruimtelijke project voor de realisering van het appartementengebouw voor acht appartementen en voor de vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 166 – 172. Of dit laatste het geval is wordt getoetst in Hoofdstuk 5, de Paragraaf 5.7van deze Ruimtelijke Onderbouwing die voor het onderhavige project is opgesteld.

Bij het onderhavige project wordt voor het onderhavige project rekening gehouden met het parkeerbeleid volgens de "Parkeernota van de gemeente Nunspeet 2014" en met het "Parapluplan Parkeren" van de gemeente Nunspeet.

Voor de doorwerking van het parkeerbeleid bij het onderhavige project wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.7 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving

Volgens het boek "*Erfgoedatlas gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders, Zwolle 1915), was de heer F.A. Molijn waarschijnlijk de eerste die met een stedenbouwkundige bril naar de kern Nunspeet keek. Vanaf 1905 ontwikkelde hij onder de vlag van de "Maatschappij De Veluwe" en in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect Leonard Springer een villapark aan de oostkant van het dorp, waarop zij bouwkavels uitgaven, nabij de Grooteweg, die de verbinding vormde tussen het station en de verffabriek Veluvine.

De Grooteweg werd de ruggengraaat voor het genoemde project van de heer Molijn, de aanleg van een representatieve woonplek voor beter gesitueerden. De bekende landschapsarchitect L.A. Springer kreeg de opdracht om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De omliggende gronden werden met gebogen lanen met de Grooteweg verbonden. Bestaand bos werd geïntegreerd en het plan werd ruimschoots van bomen en groen voorzien. In de nieuwe wijk kon een nieuwe categorie inwoners zich vestigen: bemiddelde import waaronder kunstschilders en andere welgestelden die door de aangename omgeving werden aangetrokken. [1] Deze Grooteweg heet nu de F.A. Molijnlaan, de laan waaraan het onderhavige project F.A. Molijnlaan 166 – 172 wordt ontwikkeld.

Aan de bebouwing van de F.A. Molijnlaan is lang gewerkt. De eerste bouwgolf vond rond 2010 plaats. Na de oorlog trad een verdichting op en werden steeds meer villa's gebouwd. Het meest noordelijke deel, tussen de Laan en de huidige Secretaris Boerhoutweg, is pas rond 1965 aangelegd, toen de F.A. Molijnlaan via de verlengng van de F.A. Molijnlaan werd doorgetrokken naar de Elburgerweg.[2]

Langs deze Grooteweg (de latere F.A. Molijnlaan) kwam ook het tracé van de Zuiderzeestoomtram te liggen, eveneens een project dat mede op initiatief van de heer Molijn was gestart.

Doordat de wijk een privé-initiatief was, kreeg de wijk al vroeg elektrische verlichting langs de lanen. Pas in 1932 werden de wegen in het villapark aan de oostkant van het dorp overgenomen door de gemeente.

De hiervoor genoemde Veluvine Verffabriek bleef als zelfstandig bedrijf tot 1965 bestaan. Daarna volgden diverse overnames. Uiteindelijk kwam het bedrijf in handen van Hoechst Holland. In 1973-1974 werd het bedrijf overgeplaatst naar Breda. De fabrieksgebouwen zijn in 1987 afgebroken. Sinds 2009 bevindt zich hier een multifunctioneel centrum, ook genaamd Veluvine (F.A. Molijnlaan 186).[3]

De inspanningen van de heer Molijn en van de heer Springer hadden succes, en in de beginjaren van de twintigste eeuw vestigden zich schilders en welgestelden in het villapark van de heer Molijn en elders in de gemeente.[4]

---

[1] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178.
[2] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178
[3] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 90-91.
[4] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 91.

4.1.2 Voormalige Huishoudschool

De voormalige huishoudschool is geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument. De huishoudschool is in de Welstandnota wel als een karakteristiek pand genoemd, maar aan karakteristieke panden zijn in de bestemmingsplannen tot o.p heden geen regels aan verbonden voor wat betreft slopen en dergelijke.

In 2013 werd door het gemeentebestuur de locatie aangekocht in verband met de mogelijke realisatie van een schoolcampus, maar in 2017 besloot de gemeenteraad van dat plan af te zien. In 2019 is de locatie F.A. Molijnlaan 166 (met een akte van ruiling, waardoor het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 in eigendom kwam van de gemeente, verkocht (in eigendom overgegaan) naar de huidige initiatiefnemers van het onderhavige plan.

Het projectgebied voor het onderhavige appartementengebouw en voor de vier vrijstaande woningen is gelegen aan de historische F.A. Molijnlaan. Dit laatste vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in het projectgebied (langs de F.A. Molijnlaan).

De voormalige Huishoudschool is in de bijlage bij de Welstandsnota weliswaar als "karakteristiek" aangeduid, maar daar zijn in het bestemmingsplan geen regels met betrekking tot bijvoorbeeld het slopen aan gekoppeld.

4.2 Archeologie

4.2.1 Rijksbeleid

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg van 1 september 2007[5]) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd. De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen.

Verder werd met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet / nu Erfgoedwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving is als volgt:

- het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Erfgoedwet en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.
- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen.
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.

[5] De wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden d.d. 1-9-2007. Deze wet werd onderdeel van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wet is daarna op 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet.

- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

4.2.2 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Nunspeet met betrekking tot archeologie is vastgelegd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nunspeet. De gegevens van deze onderliggende beleidskaart zijn opgenomen in de regels van de bestemmingsplannen van de gemeente en ook op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen.

Het projectgebied ligt in een zone die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3". Mede naar aanleiding daarvan is het plan / project aan het aspect archeologie getoetst.

4.2.3 Archeologie en het Projectgebied

Met name vanwege het feit dat het projectgebied in een zone ligt die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft, en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3", was de reden om het plan/project nader aan het aspect archeologie te toetsen. Om die reden is er een archeologisch onderzoek verricht.

In verband met eventuele archeologische vondsten is archeologisch onderzoek gedaan. Het onderzoek is verricht door bureau De Steekproef te Zuidhorn. Het naar aanleiding van het onderzoek opgestelde rapport is genoemd "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172. Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020.

De aanleiding van het archeologisch onderzoek is de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van vier huizen en van een appartementengebouw. De hiermee gepaard gaande graafwerkzaamheden vormen een bedreiging voor eventuele aanwezige archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is bij het onderzoek uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen vanaf de steentijd. Door de hoge ligging was het gebied tijdens alle archeologische periodes namelijk een geschikte vestigingsplek voor de mens.

Er zijn tijdens het veldonderzoek (verkennende fase) twaalf boringen verricht. Deels in overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek bestaat de opbouw van het plangebied uit een geroerde / verstoorde laag op dekzandafzettingen. In geen van de boringen zijn intacte bodemhorizonten gevonden, noch archeologische cultuurlagen of indicatoren. De bodem in het plangebied is tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt.

Op basis van het verrichte onderzoek is door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector van het onderzoeksbureau De Steekpoef) een selectieadvies gegeven.

Selectieadvies door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector)

"In het plangebied is in alle boringen een verstoord / vergraven pakket aanwezig met een gemiddelde diepte van 90 centimeter beneden maaiveld. De bodem in het plangebied is niet meer intact en tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt. Waarschijnlijk is dit gebeurd tijdens de bouw en terreininrichting van de opslagloods en van de oude huishoudschool. Op basis van de afwezigheid van intacte bodemhorizonten, cultuurlagen en/of archeologische indicatoren achten wij de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172, klein. Er zijn in het verleden en tijdens het veldwerk geen

archeologische vondsten gedaan in het plangebied of in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 meter). Wij adviseren daarom geen archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein aan de F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gedaan bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Nunspeet."

Advies Regioarcheoloog

De archeologische adviseur van de gemeente Nunspeet bij de Omgevingsdienst Noord Veluwe, de heer [redacted] heeft op 31 augustus 2020 laten weten het bovenstaande selectieadvies op te volgen. De gemeente Nunspeet volgt het advies in dezen op.

Uit het verrichte archeologisch onderzoek zoals daarvan verslag is gedaan in het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" van 31 augustus 2020 is geconcludeerd, dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.) Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020, wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur

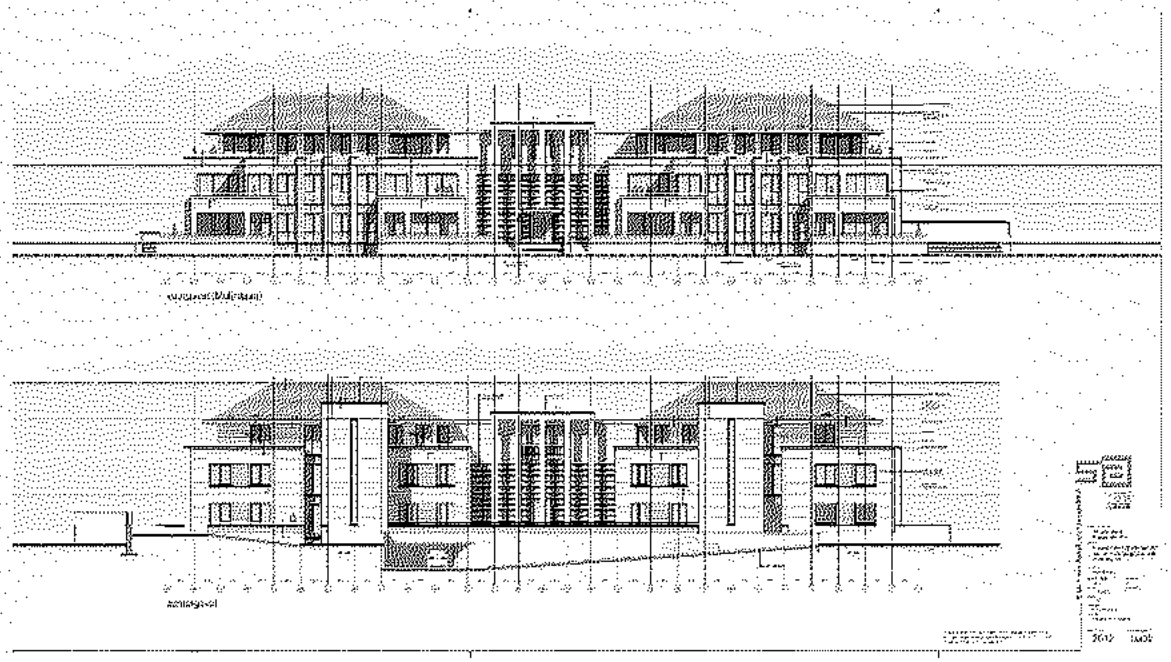
De plannen voor het project herontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 zijn, dat er een appartementengebouw wordt gerealiseerd voor acht luxe appartementen op het zuidelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166-172, en dat er daarnaast vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 worden ontwikkeld. Voor een overzicht van het project wordt verwezen naar onderstaande Afbeelding 5.1 "Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur".



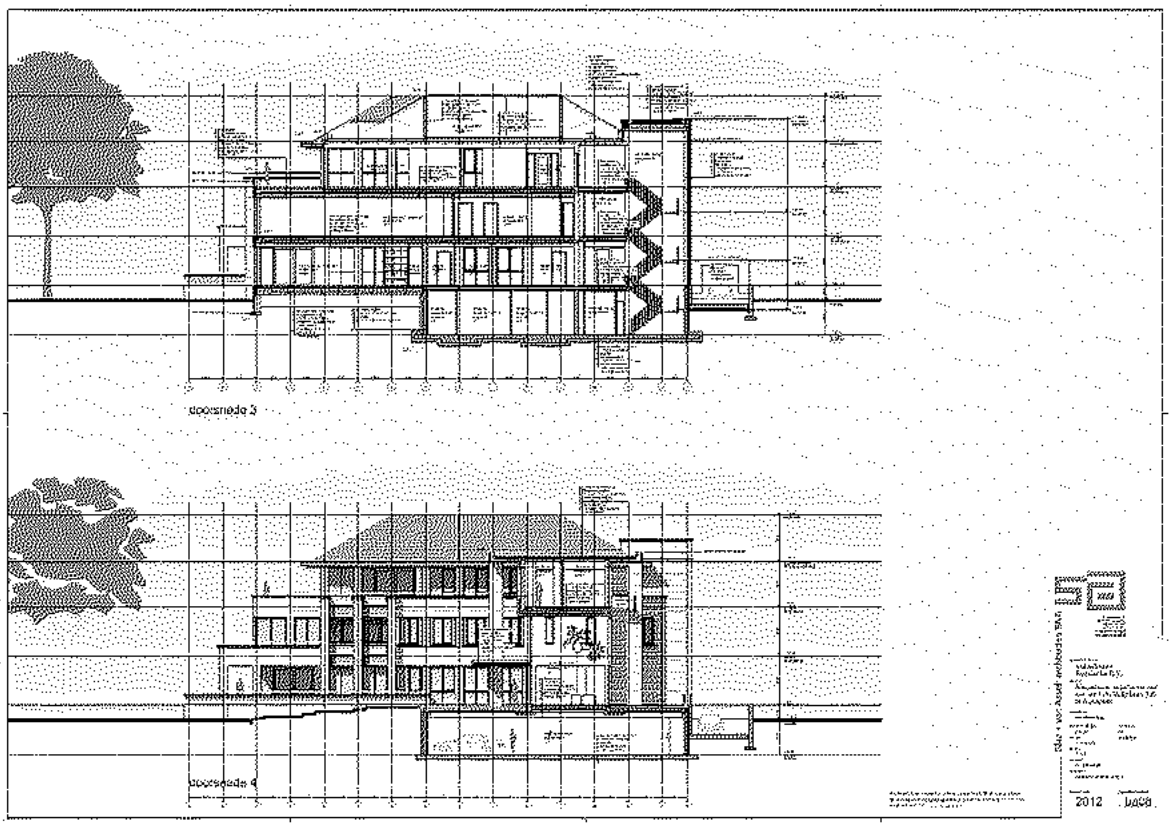
Afbeelding 5.1: Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur

5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen

Volgens het plan zal er op het terrein van de voormalige huishoudschool , F.A. Mollijnlaan 166, een appartementengebouw voor acht luxe appartementen worden ontwikkeld. Voor enkele gevelaanzichten volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022, zie de Afbeeldingen hieronder.



Afbeelding 5.2: Bouwtekening van de Voorgevel (westgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

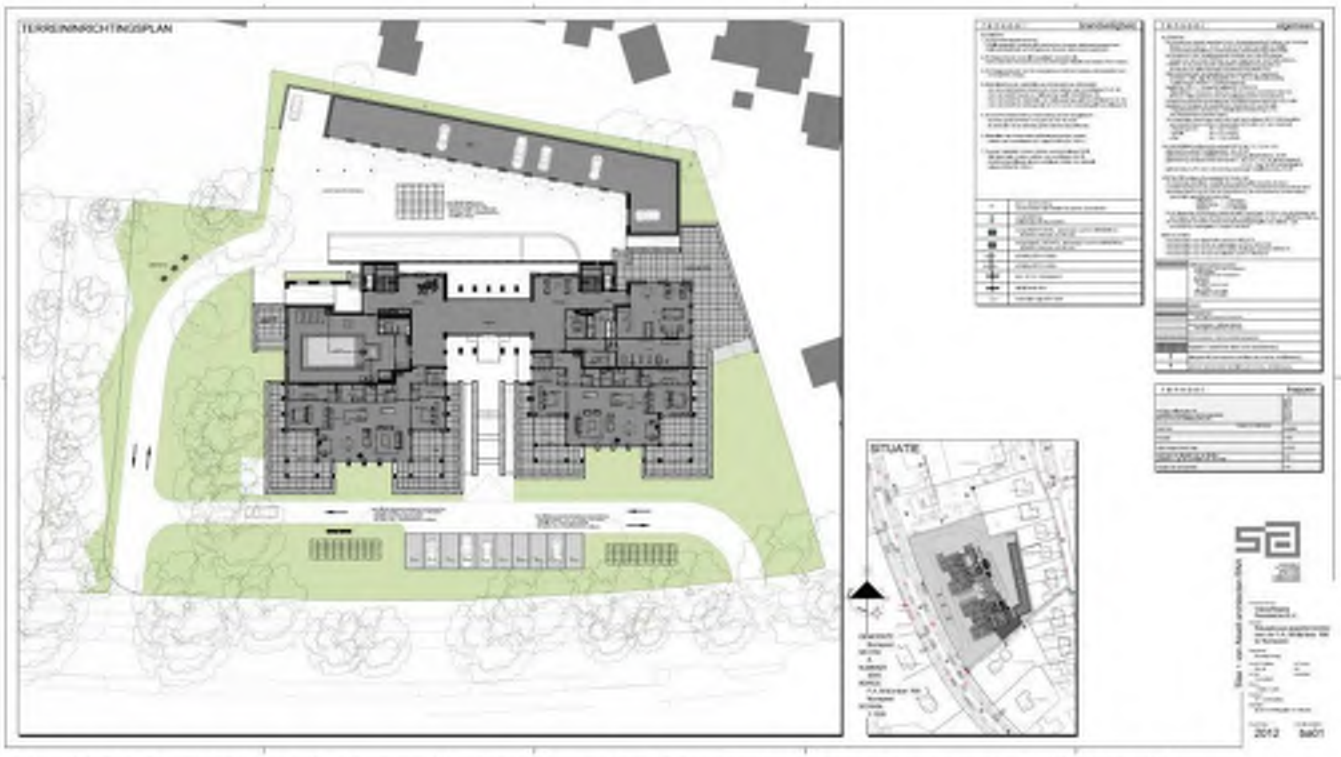


Afbeelding 5.3: Bouwtekening van de Zijgevel (zuidgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

In de Afbeelding 5.2 (de voorgevel / de westgevel van het gebouw) en 5.3 (de zijgevel / de zuidgevel van het gebouw) hierboven is het definitieve ontwerp van het appartementengebouw weergegeven, volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022 (zie ook Bijlage 25 bij deze Ruimtelijke Ordening).

5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166

In onderstaande Afbeelding 5.4 is de toekomstige terreininrichting van het nieuwe appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166 weergegeven., volgens de ingediende bouwtekeningen van d.d. 11 januari 2022 overeenkomstig het definitieve ontwerp.



Afbeelding 5.4: Terreininrichting en Plattegrond van het Gebouw. Appartementengebouw Molijnlaan 166

5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties

Er zijn geen aanvullende functies aan de woonfuncties gepland. Het geplande zwembad in het appartementengebouw is bedoeld voor het gebruik van de bewoners van het toekomstige appartementengebouw.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw wordt een relatief groot bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) gebouwd. Dit bijgebouw is bedoeld voor garages voor privéauto's (naast de parkeergarage die binnen het appartementengebouw zal worden gerealiseerd).

5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172

5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige gebied door het adviesbureau Bonotraffics. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet (projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021. De verkeersfunctie- en situatie van de huidige situatie van het projectgebied zijn in het rapport als eerste uitgewerkt.

In de huidige situatie ligt het plangebied er wat "verloren" bij. Zowel de voormalige huishoudschool als de loods ontsieren het beeld van de F.A. Molijnlaan. De F.A. Molijnlaan wordt gekenmerkt door een fraaie bomenrij en luwe villa's langs beide zijden van de weg.



Afbeelding 5.5: Huidige situatie F.A. Molijnlaan ter plaatse van F.A. Molijnlaan 166 (ontleend aan rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige huishoudschool" van adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 4.

Bij een bezoek is een aantal zaken opgevallen. De Molijnlaan is vrij smal voor een functie als "gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom". De maximum toegestane snelheid bedraagt 50 km/uur, er is sprake van vrijliggende fietspaden en van een enkele onderbroken asstreep. De bromfietsen rijden conform het landelijke beleid over de rijbaan. Door de bomenrijen aan weerskanten van de weg wordt een druk verkeersbeeld versterkt.

Het deel van de F.A. Molijnlaan tussen de Laan en de Oosterlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur.

5.5.2 Verkeersonveiligheid

Op wegvakniveau komen op dit deel van de F.A. Molijnlaan over het algemeen eenzijdige niet ernstige ongevallen voor. Het aantal geregistreerde ongevallen ligt laag, naar verwachting ligt het werkelijke aantal hoger. De geringe breedte van de weg en de kort aan de weg gesitueerde bomen zal naar verwachting geregeld leiden tot kleine ongevallen met alleen materiële schade.

5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172

De verkeersfunctie- en situatie en ook de parkeersituatie van het projectgebied zijn uitgewerkt in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (projectnummer 20.0172) van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021.

Onder het appartementengebouw komt een parkeervoorziening met 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het appartementengebouw wordt voorzien in een inrit voor de bezoekers en een gecombineerde in-/uitrit voor bewoners en bezoekers. Voor de kavels van de vier vrijstaande woningen geldt, dat deze rechtstreeks worden ontsloten op de F.A. Molijnlaan en op de Boterdijk.



Afbeelding 5.6: Kaart "wegencategorisering rondom F.A Molijnlaan 166-172" (ontleend aan het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige Huishoudschool" van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 6.

Bij inpassing van het onderhavige project in de bestaande situatie wordt aangesloten op de bestaande wegen F.A. Molijnlaan en de Boterdijk.

5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie

De toekomstige bestemming bestaat uit één functie, te weten de woonfunctie.de verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381). De verkeersgeneratie is gebaseerd d op de volgende kenmerken:

- weinig stedelijk

- schil centrum
- de maximale norm van de gegeven bandbreedte

Bij de verkeersgeneratie geldt nog een belangrijke vuistregel:

- Hoofdgroep wonen: een weekdag wordt omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11.

In de onderstaande Tabel 5.A (gebaseerd op de tabel 2 uit het onderzoeksrapport) is de verkeersgeneratie per functie in kaart gebracht.

Tabel 5.A Verkeersgeneratie naar functie en totaal (ontleend aan tabel 2 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Categorie	Verkeersgeneratie	Aantal	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	8,3 (per woning)	4	33,2	36,85
Appartement	7,6 (per woning)	8	60,8	67,49
Totaal (afgerond)			**94**	**105**

5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk

Het appartementengebouw kent twee inritten op de F.A. Molijnlaan. De noordelijkste inrit zal naar verwachting worden gebruikt door de bewoners en de zuidelijke inrit door de bezoekers.

Voor wat betreft de geplande vrijstaande woningen geldt, dat de twee woningen elk rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan ontsluiten en de andere twee rechtstreeks op de Boterdijk.

5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172

Op basis van de ontsluitingsstructuur van de geplande ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 is gekeken naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de F.A. Molijnlaan. In de onderstaande Tabel 5.B zijn de toekomstige te verwachten verkeersintensiteiten weergegeven voor de Molijnlaan. Voor de verdeling van de verkeersgeneratie vanaf de herontwikkeling is een 50/50 verdeling aangehouden. Gekozen is voor het avondspitsuur, gezien het feit dat dit het maatgevende spitsuur betreft.

Tabel 5.B Toekomstige verkeersintensiteiten (ontleend aan de tabel 3 uit het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Weg	Etmaalintensiteit	Eén-uurs Avondspits
Molijnlaan, richting station	3.843	304
Molijnlaan, richting rotonde Veluvine	4.343	370

Gevolgen voor de F.A. Molijnlaan voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten

De F.A. Molijnlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De capaciteit van een 2x1 (2 maal één rijstrook) gebiedsontsluitingsweg wordt gesteld op circa 1.400 – 1.600 pae (personenautoeenheden) per uur. Dit komt overeen met circa 1.300 – 1.500 motorvoertuigen per uur. De verwachte verkeersintensiteiten komen in 2030 in de avondspitsperiode op in totaal circa 730 motorvoertuigen per uur. Zelfs met de relatief smalle rijbaan, en de dichtbij de rijbaan gesitueerde bomen, zal de toename in verkeersintensiteit ten gevolge van de herontwikkeling van F.A. Molijnlaan 166 en 172 niet tot problemen leiden. De toename van circa 10 voertuigen in het maatgevend spitsuur bedraagt slechts circa 1,5 % van de huidige verkeersbelasting.

Gevolgen voor de Boterdijk voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten

Op de Boterdijk worden alleen de twee vrijstaande woningen ontsloten. Dit geeft een verwaarloosbare extra verkeersbelasting van nog geen 20 verkeersbewegingen per etmaal.

5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling

De uitritten kunnen net als bij de bestaande woningen rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan worden ontsloten. Dit is doorgerekend door het adviesbureau Bonotraffics. Uit deze berekeningen blijkt dat de wachttijd gering is. Dit is van belang, aangezien hieruit de conclusie kan worden getrokken dat er geen onacceptabele risico's worden genomen bij het oprijden of verlaten van de F.A. Molijnlaan vanaf of richting de nieuwe woningen/appartementen.

De vier vrijstaande woningen worden alle vier via een eigen uitrit ontsloten op de F.A. Molijnlaan of op de Boterdijk. Voor met name de F.A. Molijnlaan geldt dat aandacht is gewenst voor de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. De keuze van de exacte locatie van de uitritten zal in overleg met de deskundigen van de gemeente moeten worden bepaald. Niet alleen de verkeerskundige, maar ook een specialist op het gebied van de kwaliteit van bomen zal hierna moeten kijken. Vanzelfsprekend betreft het hier ook het zicht op de fietsers op het fietspad langs de F.A. Molijnlaan.

Voor wat betreft de ontsluiting van de appartementen is gekozen voor een dubbele inrit, waarbij één inrit tevens een uitrit is. Op zich is dit goed inpasbaar, mits ook hier rekening wordt gehouden met de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. Ook hier geldt dat de exacte locatie samen met de deskundigen van de gemeente moet worden bepaald bij de uitvoering van het project.

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, Bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren

Het aspect parkeren voor het project F.A. Molijnlaan 166-172 is onderzocht door het adviesbureau Bonotraffics. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (Projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021, waarbij het onderwerp Parkeren is uitgewerkt in Hoofdstuk 5.

Verwezen wordt naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet uit 2014. In deze Parkeernota is aangeven dat voor de parkeernormen deze is gebaseerd op:

- De parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernota.
- De parkeernormen in de Parkeernota zijn gebaseerd op publicatie 317 van het CROW.
- De parkeernorm in de Parkeernota is gebaseerd op de volgende kenmerken uit de genoemde publicatie:
  - Weinig stedelijk.
  - Schil centrum.
  - De maximale norm van de gegeven bandbreedte.

De verwachte parkeervraag van het bouwplan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen, zoals beschreven in de Parkeernota van de gemeente Nunspeet.

5.7.2 Parkeerbehoefte

Woningen
In de Parkeernota wordt gesteld dat het parkeren voor bewoners bij voorkeur op eigen terrein dient te worden geregeld. Voor de bezoekers van woningen dient bij voorkeur binnen een loopafstand van 100 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Tabel 5.C Parkeernormen (ontleend aan paragraaf 5.1 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 11)

Parkeernormen		
Woningen	**Aantal woningen**	**Parkeernormen**
Vrijstaande woningen	4	2,5 (incl. 0,3 bezoekersaandeel)
Appartementen	8	2,1 (inclusief 0,3 bezoekersaandeel)

5.7.3 Parkeervraag

De verwachte parkeervraag van het project/plan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen zoals hiervoor staan beschreven. Om de parkeervraag in beeld te brengen is allereerst de parkeerbalans vastgesteld. Aansluitend hierop is gekeken naar de maximale parkeervraag per moment.

Tabel 5.D Parkeervraag (ontleend aan Tabel 4 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 12)

Parkeerbalans			
Bestemming	**Eenheden**	**Parkeerkencijfers**	**Parkeervraag**
Vrijstaande woningen, koop	***Aantal***		
Bewoners	4	2,2	8,8
Bezoekers	4	0,3	1,2
Appartementen			
Bewoners	8	1,8	14,4
Bezoekers	8	0,3	2,4

De theoretische parkeervraag voor de appartementen is zowel voor de werkdag als het weekend bepaald. De aanwezigheidspercentages die hierbij zijn gebruikt zijn, afkomstig van de CROW - publicatie 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Tabel 5.E Theoretische parkeervraag appartementen (ontleend aan tabel 6 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 13)

Theoretische parkeervraag naar moment van het appartementencomplex						
	Tijdstip					
Functie	***Werkdag ochtend***	***Werkdag middag***	***Werkdag avond***	***Werkdag nacht***	***Zaterdag middag***	***Zaterdag avond***
Bewoners	7,2	7,2	12,96	14,4	8,64	11,52
Bezoekers	0,24	0,48	1,92	0	1,44	1,92
Totaal	7,44	7,68	14,88	14,4	10,08	13,44

5.7.4 Faciliteren parkeervraag

Vrijstaande woningen
Voor de vier vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,5 per woning, inclusief het bezoekersdeel. Gezien deze parkeernorm en het parkeerbeleid van de gemeente Nunspeet, met een theoretisch gemiddeld autobezit van 2,2 per woning, geldt dat bij iedere woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hiermee is tevens in de praktijk de bezoeker van een woning gefaciliteerd.

Appartementen
Voor de appartementen geldt dat voor de bewoners in de parkeervoorziening onder het complex per woning twee parkeervoorzieningen worden opgenomen. De maximale theoretische parkeervraag van de bewoners van de appartementen komt op 14,4, waarmee voor de bewoners wordt voorzien in de parkeervraag met de 16 parkeervoorzieningen onder het complex.

Voor de bezoekers komt de maximale parkeervraag op 1,92. Geadviseerd wordt om dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld in het plan te realiseren. (Volgens de bouwtekeningen is er rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau).

5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren

Voor het invullen van de parkeervraag geldt voor de vrijstaande woningen dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met de 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Bij het project moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn berekend. Voor de vrijstaande woningen geldt dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor het parkeren voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient volgens het parkeeronderzoek echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, de Bijlage 17 Bij deze Ruimtelijke Ordening.

5.8 Water in de omgeving van het projectgebied

Er is naar aanleiding van de Watertoets, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap [redacted]

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m^2. De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m^2 extra verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er

watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied en niet in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging. Dit houdt in dat er hemelwaterinfiltratie dient plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Er dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie hiervoor bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021, zie hiervoor Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 166
In verband met het groen en de aanwezige bomen is het volgende onderzoek t.b.v. het onderhavige project uitgevoerd, namelijk: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. De standaardvraag van een Boom Effect Analyse (BEA) is; "*Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in hun verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?*"

In de conclusies van het onderzoek wordt aanbevolen om in elk geval de eiken langs de Molijnlaan te behouden (dit zijn gemeentelijke bomen). Verder wordt aanbevolen om in elk geval de vijf beuken (zie voor de locatie daarvan het rapport), die aan de noordzijde van het perceel F.A. Molijnlaan 166 staan, te behouden.

Verder wordt in het rapport aanbevelingen gedaan over aan te houden afstanden die in acht moeten worden genomen bij de bouw- en andere werkzaamheden (zie Paragraaf 5.2 "Bomen en afstand tot werkzaamheden" van het rapport). Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor de in- en uitritten voor het (werk)verkeer (zie Paragraaf 5.3 "Bomen en in- en uitrit werkverkeer"). Met het rapport dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden bij de uitvoering van de plannen.

Boomzonegebied
Het project F.A. Molijnlaan 166 -172 bevindt zich volgens de Bomenverordening (laatstelijk vastgesteld d.d. 28 oktober 2021) in een "Boomzonegebied". Een "Boomzonegebied" is "een door de raad vastgesteld gebied met

een bosachtig karakter binnen de bebouwde kom(men) zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten (bijlage 1), waar afwijkende regels zijn gesteld voor het vellen van bomen". In artikel 4 van de Bomenverordening is onder meer een verbod opgenomen om zonder vergunning van het bevoegd gezag "bomen staande in [een] Boomzonegebied (....) met een stamomtrek van 120 centimeter of groter te vellen of te doen vellen (....)". Dergelijke bomen, staande in het projectgebied, worden derhalve als zodanig beschermd.

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172
Voor de bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172 wordt verwezen naar het memo van de gemeente van juni 2018 dat als Bijlage 22 is opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, met een verwijzing naar de Tekeningen (juni 2018) die als Bijlage 23 zijn opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Met deze inventarisatie van het groen en van de bomen dient rekening te worden gehouden bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen.

Groenstructuur / Groenzone
De groenstructuur in het gebied tussen F.A. Molijnlaan 166 (appartementengebouw op het terrein van de voormalige Huishoudschool) en het perceel waar de 4 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd is in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de vier vrijstaande woningen (zie Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing) vastgelegd. De verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, als een buffer, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen, en tevens zal deze verplichting worden opgenomen als een voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

De verplichting tot het realiseren en instandhouden van de groenstrook, als een buffer, zoals aangegeven op de tekening bij het Beeldkwaliteitplan (BKP) (zie Afbeelding 5.7), en zie ook Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen. Deze verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, zal tevens als een voorwaarde/voorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning(en) worden opgenomen.

Voor het rapport "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het "Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172" van juni 2018, zie Bijlage 22 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente" van juni 2018, zie Bijlage 23 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen)

Als appartementengebouw op het perceel F.A. Molijnlaan 166 dient er een "bijzonder" en "voornaam" gebouw te worden gerealiseerd die past in de omgeving van de Molijnlaan, waaraan reeds eerder karakteristieke gebouwen zijn gerealiseerd in de loop der tijd (vanaf circa 1905). Er zijn gebouwen onder architectuur gerealiseerd langs de F.A. Molijnlaan, zoals veel villa's en andere grotere gebouwen (zoals de Veluvine).

Het appartementengebouw moet in een groene setting komen te staan. Dit, zonder fysieke scheidingen, zodat de openbare ruimte overgaat in het groene tuinplan. De aanwezigheid van bomen, die behouden dienen te blijven, zorgen voor een filtering en voor een achtergrond.

Het appartementengebouw is in twee delen opgezet en er is sprake van gelaagdheid in architectuur. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,50 meter.

Het is een eis dat de kleuren en materialen van het appartementengebouw moeten passen in het palet van de Molijnlaan.

5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)

De voorgeschreven Beeldkwaliteit voor de vier nieuwe vrijstaande woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) is weergegeven in de Beeldkwaliteit Paragraaf zoals verwoord in de Bijlage 18 behorende bij de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing.

5.11.1 Aanleiding

Het doel van de functiewijziging naar vier vrijstaande woningen is dat er kwalitatief hoogwaardige woon kavels worden gerealiseerd die goed passen in het groene gebied tussen de Molijnlaan en de Boterdijk.

Om tot een goede invulling te komen van deze bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en van de bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de positionering, de detaillering en de aankleding van het erf. Op deze manier wordt er gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van de Molijnlaan en de Boterdijk.

5.11.2 Toetsingscriteria

Uit het gemeentelijke beleid volgen de volgende toetsingscriteria:

Algemeen

- De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de kenmerkende ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer van het gebied.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.
- De woningen dienen een villa-achtige uitstraling te krijgen waarbij symmetrie in de voorgevel dient te worden vermeden.

Woningen

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting op de Molijnlaan of de Boterdijk.

- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen.
- De woningen hebben een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
- De woningen aan de Boterdijk hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De woningen aan de Molijnlaan hebben een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- De woningentree is met zorg vormgegeven en is duidelijk zichtbaar in de voorgevel aan de straatzijde.
- De gevels krijgen een verticale geleding met een voorkeur voor hoge, verticale, vensters.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen et cetera

- De goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
  - aan- en uitbouwen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - bijgebouwen en overkappingen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - pergola's: bouwhoogte 3 meter;
  - overig erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten: bouwhoogte 2 meter.

Bebouwingspercentages et cetera

- Van de bij een woning behorende gronden, niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- Onverminderd deze 50% regel ma de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen.
- De bijgebouwen worden op grote afstand van de straat gesitueerd zodat het open karakter tussen de woningen verstrekt wordt. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.

Materiaal gebruik

- Er is een behoorlijke vrijheid in de keuze van kleur en materialisering mits passend bij de gekozen architectuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar het behoud van de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van de Molijnlaan.
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, *ton-sur-ton*, felle kleuren vermijden.
- Stucwerk mag slechts worden toegepast in combinatie met andere materialen.

Detaillering

- De gebouwen worden rijk gedetailleerd passend bij het afwerkingsniveau van de omliggende villa's en afgestemd op de architectuur van de betreffende woning.



Afbeelding 5.7: ***Stedenbouwkundige structuur van de geplande vier vrijstaande woningen***

Afwerking van het erf

- Bij de erfinrichting wordt gestreefd naar het behoud van het groene karakter van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Erfafscheidingen bij voorkeur in natuurlijke materialen bijvoorbeeld een haag.
- Erfafscheidingen aan de openbare weg, alsook tussen de weg en de voorgevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 0,80 meter.

Referentiebeelden voor de 4 geplande vrijstaande woningen

In de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke onderbouwing "Beeldkwaliteitparagraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk" zijn referentiebeelden voor deze 4 woningen opgenomen.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP) dient als een wijziging van de Welstandsnota te worden vastgesteld door de gemeenteraad op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Voor de welstandscriteria en voor de genoemde referentie beelden wordt verwezen naar de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Beeldkwaliteit paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.

5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten

Het project heeft (had) een relatie met een plan tot uitbreiding van de school die gevestigd is in de Veluvine. Om die reden werd een deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 (het noordelijke deel dat is gelegen tussen de Veluvine en het projectgebied F.A. Molijnlaan 166 – 172) door de gemeente gekocht en is het eigendom overgegaan naar de gemeente in 2019 met een akte van ruiling. Nader inzicht heeft ertoe geleid dat de plannen voor uitbreiding van de school naar alle waarschijnlijkheid binnen de muren van de bestaande school zal kunnen plaatsvinden. Uitbreiding van het gebouw van de Veluvine is daarom niet noodzakelijk. Voor het perceel dat is gelegen tussen de Veluvine en het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen alternatieve plannen worden ontwikkeld.

5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie Paragraaf 3.3.3). In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte.
De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 - 2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten, en ook aan de acht appartementen in het appartementengebouw en aan de vier vrijstaande woningen. Het plan voldoet derhalve aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

Het plan/project is getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Uit deze toetsing blijkt dat het project wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Verder is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de te bouwen acht appartementen (in het appartementengebouw) en aan de vier vrijstaande woningen.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Algemeen

Een project kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding en onder meer de externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een project, waarvan met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, te onderzoeken welke waarden er bij het project/plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het project/plan zijn voor deze waarden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de gemeente verplicht om de resultaten van het onderzoek naar de milieuaspecten te beschrijven in een Ruimtelijke Onderbouwing die benodigd is voor de omgevingsvergunning.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de milieu- en omgevingsaspecten geluid(hinder), luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie (flora & fauna),stikstofdepositie, externe veiligheid, duurzaamheid, en bezonning, aan de orde. Ook wordt ingegaan op het aspect bedrijven & milieuzonering, en op de milieueffectrapportage / m.e.r.-beoordeling.

6.2 Geluid(hinder)

6.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het ruimtelijke ordeningsproject "F.A. Molijnlaan 166 – 172" is, omdat het de bouw van woningen (geluidgevoelige bestemmingen) inhoudt, een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem.

6.2.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, een spoorweg en een industrieterrein bij geluidsgevoelige functies. Geluidsgevoelige functies in het project zijn de geplande acht appartementen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder (Wgh). De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel toegepast bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidsbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Bij dit project bestaan de geluidgevoelige bestemmingen uit 36 zorgappartementen en 1 beheerderswoning voor een gebouw voor (dementerende) ouderen.

Begrip gevel

en behoeve van de stedenbouwkundige wens om op geluidbelaste locaties toch woningbouw te kunnen realiseren is op 9 november 1998 de definitie van het begrip "gevel" bij wet gewijzigd. De wijziging is opgenomen in Staatsblad 660 van 1998. De wijziging houdt in dat de bestaande definitie "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak", is aangevuld met "met uitzondering van:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte."

Het bovenstaande betekent dat, indien een geveldeel zonder te openen delen voldoende geluidwering heeft, dit geveldeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Een dergelijke gevel wordt "dove gevel" genoemd.

Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Een gevel, die is uitgevoerd als een constructie met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen, en een voldoende karakteristieke geluidwering heeft, behoeft bij de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden betrokken. Deze constructie is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) "geen gevel". Bij een dergelijke gevel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een:
- blinde gevel: gevel zonder ramen en deuren.
- dove gevel: gevel zonder ramen die kunnen worden geopend.
- vliesgevel: gevel die bouwkundig is verbonden met een geluidsscherm.
- geluidswalgevel: geluidswalzijde van een geluidswalwoning.

Maximale binnenwaarde

In geval van ontheffing stelt het Bouwbesluit eisen aan de maximale binnenwaarde. Deze waarde mag in beginsel ten hoogste 33 dB bedragen. Voor het bepalen van het benodigde geluidsisolerend vermogen van de gevel geldt de hoogste te verlenen hogere waarde, zonder eventuele correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voor het wegverkeer bepaald dat alle wegen zones hebben waarbinnen niet zondermeer nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Artikel 74 van de wet bepaalt dat zich langs wegen de volgende zones bevinden die aan weerszijden van die weg de volgende breedtes hebben:

in stedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Krachtens artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om onder andere bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dat voorziet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing in een zone als hiervoor bedoeld, een onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die deze woningen (of andere geluidgevoelige bebouwing) zouden ondervinden van het verkeer op die weg. Uitgangspunt in dezen is dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet te boven gaat.

De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bedraagt in buitenstedelijk gebied 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh) en in binnenstedelijk gebied 63 dB (artikel 83, lid 2 Wgh). Daarboven is bouwen alleen mogelijk als:
- dove gevels worden toegepast;
- eventuele afschermende geveleelementen worden toegepast die het geluid terugbrengen tot deze maximaal te ontheffen waarde.

Correctie op berekende geluidsniveaus

Volgens artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh) wordt een aftrek toegepast. Er wordt verwacht dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van type-keuringen. Daarom mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens dat deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (artikel 110g Wgh). Op 20 mei 2014 zijn de rekenregels voor de aftrek aangepast voor geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer boven 55 dB

Spoorwegverkeer
De Wet Geluidhinder (Wgh) geeft voor railverkeerslawaai een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB voor de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan deze waarde. Indien de geluidsbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk worden gemaakt nadat het bevoegd gezag hiervoor een zogenoemde "hogere waarde" (ontheffing) heeft verleend. Voor het railverkeer geldt een maximale te ontheffen waarde van 68 dB.

6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden)

Zoals hierboven verwoord, bevat de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige functies in het plan zijn acht appartementen en de vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt voor wat betreft wegverkeer (bij nieuwe woningen) begrensd door de onderstaande waarden, in Tabel 6.A.

Tabel 6.A Grenswaarden geluidsbelasting nieuwe woningen

Geluidsbron	*Voorkeursgrenswaarde*	*Maximale ontheffingswaarde*
wegverkeer in binnenstedelijk gebied	*48 dB*	*63 dB*
wegverkeer in buitenstedelijk gebied	*48 dB*	*53 dB*

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening toegepast bij de realisatie van nieuwe woningen.

6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V.
Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden. Dit, ten behoeve van het te bouwen appartementengebouw (acht appartementen) en ten behoeve van de vier vrijstaande woningen. Het resultaat van dit onderzoek is te vinden in het rapport "Onderzoeken (akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering) F.A. Molijnlaan, Nunspeet, van Adviesbureau de Haan B.V. (AH.2020.0787.00.R001) d.d. 7 januari 2022.

De bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek worden hieronder besproken.

6.2.5 Wegverkeerslawaai

In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is de invloed van de wegen in de omgeving van het plan inzichtelijk gemaakt. De verkeersgegevens voor de wegen zijn aangeleverd door de gemeente Nunspeet (verkeersmodel, prognose 2030).

Voor het peiljaar 2032 zijn de gegevens van 2030 opgehoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar.

In het verkeersmodel was geen verdeling van het verkeer opgenomen. Hiervoor is de standaardverdeling uit het geluidbeleid gehanteerd, zie de tabel 2 in het onderzoeksrapport (blz. 11).

Wegdektypen en rijsnelheid
De beide van toepassing zijnde wegen, de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk zijn voorzien van dicht asfaltbeton. De F.A. Molijnlaan heeft een rijsnelheid van maximaal 50 km/uur. De Boterdijk heeft een rijsnelheid van maximaal 30 km/uur.

Verkeersaantrekkende werking
De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". In de berekening hiervoor is door Adviesbureau De Haan B.V. uitgegaan van het kengetal voor de verkeersgeneratie van een "koop appartement duur" in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Per appartementen ontstaan 7,5 vervoersbewegingen per dag. Bij de 8 appartementen ontstaan dan 60 vervoersbewegingen.

Voor de woningen is uitgegaan van "koop, huis, vrijstaand" in rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Pr woning ontstaan 8,6 vervoersbewegingen per dag. Voor 4 woningen ontstaan dan 34 vervoersbewegingen. Totaal is er dus sprake van 94 vervoerbewegingen per etmaal.

De appartementen en twee kavels worden ontsloten via de F.A. Molijnlaan. De nadere twee kavels worden ontsloten op de Boterdijk. De verkeersintensiteiten van de wegen rondom het plan zijn dermate hoog, dat deze verandering geen relevante invloed heeft op de geluidsbelasting. De invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan hebben wij daarom in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten.

In de onderstaande tabel, tabel 6.B zij de belangrijkste verkeersgegevens weergegeven. Zie tabel 3: verkeersgegevens 2032 (weekdaggemidelden). Zie ook bijlage 2 bij het onderzoeksrapport.

Tabel 6.B Verkeersgegevens

Wegvak	*Etmaal-intensiteit [mvt/etm]*	*Wegdek*	*Maximale snelheid*
F.A. Molijnlaan	8.345	Dicht asfalt beton (DAB)	50 km/uur
Boterdijk	618	Dicht asfalt beton (DAB)0000	30 km/uur

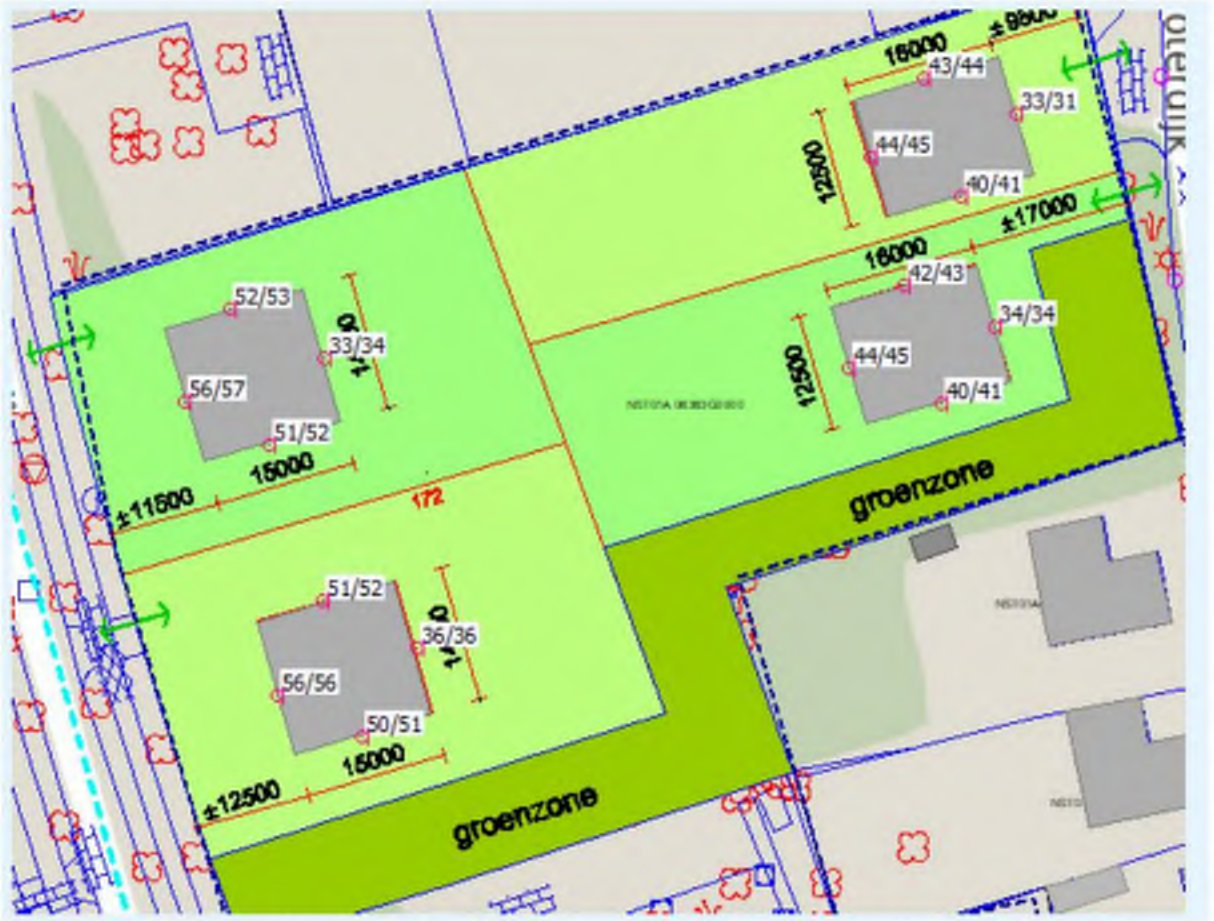
Appartementen in het te bouwen appartementengebouw
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat op de westgevel van de appartementen de geluidsbelasting hoogstens 54 dB inclusief aftrek is. Hiermee is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel wordt er voldaan aan de grenswaarde van 63 dB. De figuren op de bladzijden 15, 16 en 17 van het onderzoeksrapport tonen aan dat bij zes appartementen e geluidsbelasting hoger is dan 48 dB. Voor deze woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg. Formeel hoeft deze niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden. Wanneer de waarden vergeleken worden met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh), dan volgt dat de geluidsbelasting op de appartementen onder de voorkeurswaarde is.

Vrijstaande woningen

Zoals uit de onderstaande Afbeelding 6.1. blijkt is op de westgevel van de woningen 1 en 2 de geluidsbelasting hoogstens 57 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarden niet. Een hogere waarde is nodig. Op de woning 3 en 4 aan de oostzijde, voldoet de geluidsbelasting van de F.A. Molijnlaan aan de voorkeurswaarde.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg, formeel behoeft deze weg niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) te worden getoetst. Wanneer de waarden worden vergeleken met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) dan volgt dat de geluidsbelasting op alle vier de woningen onder de voorkeurswaarde is.



Afbeelding 6.1 ***De nieuw geprojecteerde woningen en het wegverkeerslawaai vanwege de Molijnlaan.***

6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting

Volgens het akoestisch onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 7 januari 2022, Paragraaf 4.4. (blz. 21) voldoet de geluidsbelasting van de Boterdijk op alle woningen aan de voorkeurswaarde. Hiermee is volgens het rapport op de woningen dus geen sprake van "cumulatie" zoals omschreven in Hoofdstuk 2, bijlage 1 van het Reken en Meetvoorschrift geluid.

In de figuren 14, 15, en 16 op blz. 21, 22, en 23, van het onderzoeksrapport is de optelling van de geluidsbelastingen weergegeven. De hoogste geluidsbelastingen worden op de westgevels van de woningen 1 en 2 (62 dB exclusief aftrek) en de appartementen berekend (59 dB exclusief aftrek).

6.2.7 Conclusies

Uit het akoestische onderzoek blijkt, dat er Hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.
Voor de realisatie van het plangebied aan de Molijnlaan 166-172 zijn hogere grenswaarden nodig. In het kader van dit project is onderzoek gedaan naar de verwachte geluidbelasting vanwege de F.A. Molijnlaan. Daaruit blijkt dat niet aan de wettelijke grenswaarde kan worden voldaan vanwege de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai vanwege de F.A. Molijnlaan. De grenswaarde is 48 dB voor wegverkeerslawaai.

De berekende geluidbelasting, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder (WGH), bedraagt vanwege de genoemde weg, de waarden zoals in onderstaande Tabel 6.C zijn weergegeven.

Tabel 6.C Vast te stellen Hogere Grenswaarden

	F.A. Molijnlaan
Woning	**Vast te stellen HGW**
A1	52 dB
A2	52 dB
A3	54 dB
A4	54 dB
A5	54 dB
A6	54 dB
W1	57 dB
W2	56 dB

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, is het noodzakelijk dat er Hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze Hogere grenswaarden zijn opgenomen in Tabel 6.C. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 zijn er Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH 2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het ontwerp-besluit vaststelling Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader in verband met de luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en verder het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling.

Het onderhavige project is niet opgenomen in het NSL. Het project zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer)
De Europese richtlijn inzake beoordeling van en beheer van luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), gaf de juridische basis voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) is in Nederland geregeld in de Wet luchtkwaliteit, die daarna werd opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op 11 juni 2008 is de (op dat moment nieuwe) Europese Richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (nr. 2008/50EG van 20 mei 2008) gepubliceerd.

Specifieke onderdelen van de Wet luchtkwaliteit zijn uitgewerkt in AMvB's en in Ministeriële Regelingen. Bestuursorganen (Rijk, provincies en gemeenten) moeten als gevolg van de Wet luchtkwaliteit bij de uitoefening van hun bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de in de wet vastgestelde grenswaarden in acht nemen voor de volgende stoffen:

- zwaveldioxide;
- stikstofdioxide (NO_2);
- stikstofoxiden;
- zwevende deeltjes (PM_{10});
- lood;
- koolmonoxide;
- benzeen.

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemaakt dat onder andere het vaststellen van een Ruimtelijke Onderbouwing op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo tot de hiervoor genoemde "uitoefening van hun bevoegdheden" behoort.

Bij het nemen van een besluit over de omgevingsvergunning(en) volgens het bovengenoemde artikel van de Wabo zal primair gekeken moeten worden naar de grenswaarden (kwaliteitsnormen) van stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) aangezien op bepaalde plaatsen in Nederland de voor deze stoffen geldende normen worden overschreden.

Op basis van het Nationaal Luchtkwaliteitplan 2005 kan worden geconcludeerd dat in Nederland momenteel slechts in uitzonderingssituaties overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen van de andere in de wet genoemde stoffen. De wet vermeldt bij de verschillende grenswaarden een tijdstip waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan deze grenswaarden moet voldoen. Voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) gelden voor Nederland de in de wet gestelde grenswaarden (zie verder hieronder).

Op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) en het voordien geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 ontstane jurisprudentie, dienen in principe de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van

deze bedrijven en wegen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer)

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood (Pb), koolmonoxide (CO), benzeen (C_6H_6) en ozon (O_3) in de lucht.

Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 is 200 µg/m³. Deze grenswaarde mag maximaal 18 maal per jaar worden overschreden. Met behulp van de formules in bijlage 2, hoofdstuk 3, onder e, van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is geconcludeerd, dat pas bij een jaargemiddelde concentratie van 82 µg/m³ er meer dan 18 uuroverschrijdingen per jaar van de grenswaarde van 200 µg/m³ plaatsvinden.

Etmaalgemiddelde concentratie fijnstof

De grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM_{10} is 50 µg/m3. Deze grenswaarde mag maximaal 35 maal per jaar worden overschreden.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit vormt het kader voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit programma worden projecten die "in betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit gebundeld. Tevens wordt een groot aantal maatregelen gepresenteerd. De verslechtering van de luchtkwaliteit, die veroorzaakt wordt door de realisatie van de projecten, moet binnen het NSL worden gecompenseerd door de inzet van maatregelen. (Op 5 juni 2016 is de NSL verlengd tot en met 31 december 2016).

Door maatregelen in te zetten om projecten mogelijk te maken, wordt op een grote schaal gesaldeerd en gesaneerd, waarbij de maatregelen de verslechtering van de projecten (meer dan) teniet moeten doen.

AMvB Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Besluit NIBM] en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Regeling NIBM]

In het Besluit "Niet in betekenende mate" (NIBM) is een algemene grens van 3% opgenomen ter bepaling of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarde. Deze grens geldt nadat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht is geworden. (Tot die tijd gold een tijdelijke 1% grens). In het Besluit NIBM is vastgelegd dat het gaat om 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof.

Daarnaast is in het Besluit NIBM een grondslag opgenomen om bij Ministeriële Regeling categorieën van gevallen aan te wijzen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Een project dat volledig binnen een aldus aangewezen categorie of combinatie van categorieën valt, beneden de daarvoor eventueel gestelde nadere begrenzing blijft en beschikt over eventuele daarbij genoemde voorzieningen of maatregelen, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de concentraties in de buitenlucht van de hiervoor bedoelde stoffen. Als toelichting op het begrip "niet in betekenende mate" is de "Handreiking niet in betekenende mate (NIBM) luchtkwaliteit" opgesteld. Deze handreiking heeft geen formeel juridische status, maar kan in voorkomende gevallen wel houvast bieden bij het bepalen of een project NIBM is, zodat besluiten goed kunnen worden onderbouwd.

AMvB Besluit Gevoelige Bestemmingen

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat bij de voorgenomen realisering van "gevoelige bestemmingen", zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en/of NO_2. Indien uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van "niet in betekenende mate" projecten of "in betekenende mate" projecten. De AMvB Gevoelige Bestemmingen moet in beide gevallen worden nageleefd.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit

Door het Adviesbureau De Haan B.V. is onderzoek verricht naar de Luchtkwaliteit. De invloed op de luchtkwaliteit is bepaald op basis van de toename van het verkeer. Voor het onderzoek is er geen correctie voor de huidige bestemmingen toegepast. Dit is voor de berekening van de luchtkwaliteit de *worst-case* situatie. In totaal worden 4 woningen en 8 appartementen gerealiseerd. Zoals uit het onderzoeksrapport blijkt genereert het plan maximaal 94 vervoerbewegingen per etmaal (zie ook het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet" van Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, zie bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Resultaten
In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 µg / m³. Voor PM_{10} 16,4 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 10,4 µg/m³. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit

In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 µg / m³. Voor PM_{10} 16,4 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 10,4 µg/m³. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In het onderzoeksrapport is de luchtkwaliteit ook beoordeeld op basis van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) en op basis van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM). Vanwege het plan zijn, naast de voertuigbewegingen van het wegverkeer, geen bronnen actief (installaties of werktuigen) die luchtverontreinigende stoffen uitstoten.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	94
	Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0.08
	PM_{10} in µg/m³	0.01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6.2: ***Resultaten NIBM berekening volgens figuur 17 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. (blz. 24 van het rapport).***

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.4 Bedrijven & Milieuzonering

Onderzoek naar de aspecten met betrekking tot Bedrijven & Milieuzonering is verricht door het Adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem. Hierbij is, zoals gebruikelijk, gebruik gemakt van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering'. De genoemde VNG-publicatie maakt voor de beoordeling een onderscheid tussen een rustige woonwijk / rustig buitengebied of een gemengd gebied. In het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied", omdat in de omgeving sprake is van functiemenging van

woningen en bedrijven, en er is sprake van wegen met een hoge verkeersintensiteit. In de onderstaande Tabel 6.D is een overzicht gegeven van richtafstanden en de categorieën voor functiemenging van de geluidsbelastende bestemmingen rond het plangebied.

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied is op F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. Aan de Noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling., met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeens voorgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor een gemengd gebied

Tabel 6.D Richtafstanden en functiemenging functies

Bedrijf / Instelling	Functie	Richtafstand gemengd gebied
Veluvine	School (voortgezet onderwijs)	10 meter
F.A. Molijnlaan 131 - 133	Overige zakelijke dienstverlening- kantoren	0 meter

Voor het rapport van het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusies die volgen uit het onderzoek
Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. De afstand tussen de rand van het plangebied en dit perceel is circa 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en de bestaande school is 30 meter. Voor de bestaande school wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Voor het tussenliggende gebied is de invulling nog niet bekend. Wel is duidelijk, dat de bedrijfsfunctie vervalt. Indien de ruimtelijke procedure wordt doorlopen, om dit gebied in te vullen, moet rekening worden gehouden met de woningen die nu worden ontwikkeld.

De conclusie luidt, dat het aspect "Bedrijven en Milieuzonering" geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 - 172.

Het aspect "Bedrijven en milieuzonering" levert geen belemmeringen op voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.5 Bodem

6.5.1 Algemeen

Bij een Ruimtelijke Onderbouwing voor een Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plan-/projectgebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

In het kader van de ontwikkeling van het project Molijnlaan 166-172 is een recent onderzoek naar de bodem verricht door het onderzoeksbureau PJ Milieu B.V. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet door PJ Milieu B.V. (kenmerk PJ Milieu B.V. : 20046301A) d.d. 27 juli 2020.

6.5.2 Resultaten bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek, zoals is verricht door PJ Milieu B.V. blijkt dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd, dat ten aan aanzien van aspect de onderzoekslocatie verdacht is. De opzet van het verrichte bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en het asbest in puinonderzoek op de NEN 5897.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "onverdachte locatie" voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de bovengrond is "kwik licht verhoogd" aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

In de conclusies wordt dat er, met uitzondering van het puinpad, zintuigelijk geen bijmengingen zijn aangetroffen. Daarom is geen asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

De hypothese "verdachte locatie" voor het verkennend asbest in puinonderzoek houdt gen stand. In het mengmonster (MM-A) van de gaten 25 t/m 29 is zowel zintuiglijk als analytische geen asbest aangetoond.

Er wordt in de conclusies wel opgemerkt dat er geen gericht onderzoek ter plaatse van de afgevulde/verwijderde ondergrondse tanks heeft plaatsgevonden, aangezien de locaties niet te achterhalen zijn.

De algehele conclusies luidt, dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Aanbevelingen
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer vangrond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

6.5.3 Conclusies

Het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet van PJ. Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 is door de gemeente beoordeeld. Zoals de resultaten aangeven is er in dit onderzoek slechts licht verhoogd kwik in de bovengrond aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. Er is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de puinverharding aangetroffen.

Het grondwater is in overleg in dit onderzoek niet onderzocht. Uit resultaten van voorgaande onderzoeken blijkt dat er verhoogde waarden met zware metalen aangetroffen zijn waardoor er een gebruiksbeperking (niet gebruiken voor consumptie) voor het ondiepe grondwater geldt, zoals dit gebruikelijk is voor vrijwel geheel Nunspeet.

Bij afvoer van grond zal nog een aanvullend onderzoek, AP04 nodig zijn voor het vaststellen van het PFAS gehalte, tenzij ondertussen de Bodemkwaliteitskaart geactualiseerd is voor PFAS.

Ook kan de aanwezigheid van de ondergrondse tanks nog voor meerkosten zorgen omdat deze door een gecertificeerd bedrijf verwijderd en verwerkt moeten worden. Dit staat echter de haalbaarheid van het plan niet in de weg.

Dit onderzoek samen met de voorgaande bodemonderzoeken is voldoende voor het wijzigen van de bestemming en het aanvragen van een bouwvergunning.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bodemaspecten geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen bouw van de acht appartementen en van de vier vrijstaande woningen.

De onderzoeksresultaten van het verrichte bodemonderzoek dat voor dit project F.A. Molijnlaan 166 – 172 is verricht, geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Voor het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Daarnaast zijn de volgende oudere bodem-onderzoeksrapporten van belang. Met deze oudere bodemonderzoeken is rekening gehouden in het onderzoek van PJ Milieu B.V. van 27 juli 2020. Dit zijn de volgende Bijlagen (Bijlage 3 tot en met de Bijlagen 3 t/m Bijlage 9):

Bijlage 3 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", TAUW (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.

Bijlage 4 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.

Bijlage 5 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.

Bijlage 6 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.

Bijlage 7 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Rapport verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau d.d. november 1994.

Bijlage 8 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnlaan 166 te Nunspeet, DHV (dossier G 4751-01-001) d.d. maart 1993.

Bijlage 9 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002) d.d. oktober 1989.

6.6 Waterparagraaf

6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)[6] schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap, wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande kaders.

Wet en regelgeving

Europa
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (van kracht vanaf 22 december 2000) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (waaronder het herstel van verbindingen tussen infiltratie- en kwelgebieden). De KRW verwoordt het streven om emissie naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de ontrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Rijk

Waterwet
De acht bestaande wetten op watergebied, waaronder de Wet Gemeentelijke Watertaken, zijn vervangen door de Waterwet. Deze Waterwet is inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein. Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.
Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Wet Gemeentelijke Watertaken
Op 1 januari 2008 trad de Wet Gemeentelijke Watertaken in werking. Nieuw was op dat moment dat de gemeenten hiermee de zorgplicht voor hemelwater en grondwater kregen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater enigszins werden aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceeleigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor een aansluitpunt aan te bieden. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Met deze gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen voor het grondwater. De Wet Gemeentelijke Watertaken (2008) is later weer opgenomen in de bovengenoemde Waterwet van 2009.

Beleid inzake water
Bij een watertoets worden meerdere beleidskaders in acht genomen. De verschillende beleidsdocumenten staan hieronder (kort) beschreven.

Rijk

[6] Artikel 3.1.6, 1e lid, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel)
In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te hebben en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd.

Nationaal Waterplan
Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het Rijk. Het Nationaal Waterplan vervangt de vierde Nota Waterhuishouding. In het Waterplan wordt beschreven welk beleid het Rijk voert in de periode 2009-2015 om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Waterplan Provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterinclusieve bebouwde omgeving
Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad / de gemeente aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldige en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050
Afwegingen over eventuele nieuwe, stedelijke, uitbreidingen dienen te worde gemaakt vanuit de ondergrond, met het oog op de waterhuishouding en altijd klimaatadaptief. Voor meer informatie verwijst het Waterschap naar de Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050 (https://bovi2020.nl/verhaal/waterinclusieve -bebouwde-omgeving/). Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van "groene daken" op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingscapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer-vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl; https://www.deltaprogramma.nl/themas/ruimtelijke-adaptatie; https://klimaatvalleienveluwe.nl/atlas/ en https://www.urbangreenbluegrids.com/.

De Keur
De Keur is een eigen verordening van het Waterschap die van oudsher zo heet. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur AGV 2011, met het Keurbesluit Vrijstellingen, en de Beleidsregels.

Gemeente Nunspeet

Waterplan

Er is door de gemeentes Elburg en Nunspeet in 2012 / 2013 een "Afvalwaterketenplan" opgesteld. Met de opstelling van dit plan voldoen de gemeentes Elburg en Nunspeet ook aan de wettelijke verplichting tot het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan.

De thema's die in het "Afvalwaterketenplan" zijn gekozen om richting te geven aan de gezamenlijke strategie, zijn de volgende:

- de keten als één geheel beschouwen;
- brede scope: afvalwaterketen en watersysteem in relatie tot de buitenruimte;
- kwetsbaarheid verminderen;
- beïnvloeden van handelen bewoners en bedrijven.

6.6.2 Watertoets

De watertoets is ontvangen – na een aanvraag daartoe – van Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 10 maart 2021. Uit de Samenvatting: normale procedure volgt dat er meer dan 1.500 m^2 aan nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.
In de Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure) staat dat via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Uit de Beoordeling blijkt, dat binnen het plangebied een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk primaire waterbelangen worden geraakt. In het specifieke geval van het plan "Veluwestaete Molijnlaan" gaat het om de volgende primaire belangen, waarover nader overleg diende plaats te vinden.

Naast de primaire waterbelangen dienden in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde te komen.

Algemene aandachtspunten
Vasthouden – bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak oor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten
Grondwaterfluctuatiezone
Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie grondwaterfluctuatiezone is te vinden op de website van de Provincie Gelderland.

Voor de ligging van de Grondwaterfluctuatiezone in relatie tot het projectgebied verwijzen wij naar onderstaande Afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3 *Grondwaterfluctuatiezone*

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe"(dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021 wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe

Er is over de voorgaande Watertoets/Waterparagraaf, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap ([redacted]).

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m². De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m² extra verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er ligt geen oppervlaktewater in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021

Door Slaa + van Asselt architecten BNA s een berekening gemaakt voor de hemelwaterinfiltratie voor nieuwbouwproject voor het appartementengebouw (voor 8 luxe appartementen met algemene voorzieningen en een bijgebouw aan de Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiermee is de hemelwaterinfiltratie voldoende geborgd.

Uit de Watertoets blijkt dat het Waterschap Vallei en Veluwe qua de wateraspecten kan instemmen met het plan/project, indien de noodzakelijke waterberging (hemelwaterinfiltratie) met de gemeente zal worden afgestemd.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021 zie Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur)

6.7.1 Wet- en regelgeving

De van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking de ecologie is in het onderstaande kader aangegeven.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wetgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000"-gebieden) aangewezen. Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke verordeningen.
De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN (in de provincie Gelderland is dat de GNN) zijn ook de door de Europese Unie vastgestelde Natura 2000 gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172

Onderzoek bureau Ecogroen
In de eerste plaats is in 2017 er door het bureau Ecogroen een Quikscan uitgevoerd naar de ecologische aspecten van de locatie F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiervan is het volgende rapport opgesteld: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) d.d. 28 augustus 2017 (concept).zie Bijlage 13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoeksrapport zijn de volgende:

- Ecogroen adviseert om, zodra concrete plannen voor het plangebied bekend zijn, een modelberekening van de stikstofemissie uit te voeren met het rekeninstrument AERIUS.
- Het is noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te veren naar het gebruik van potentiele vaste verblijfplaatsen in de bebouwing. Dit dient te worden uitgevoerd conform de regels van het geldende Vleermuisprotocol, dit betekend in dit geval het verrichten van minimaal vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar.
- Alle broedvolgels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. (….).
- Voor algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën geldt in Gelderland bij ruimtelijke ingrepen een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming. Het nemen van verplichte vervolgstappen is oor deze soorten in deze situatie niet aan de orde. (zie blz. 2 van het rapport).

Onderzoek bureau Habitus
Door het bureau Habitus te Bodegraven is Quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) uitgevoerd. het onderzoek dat is uitgevoerd heeft geresulteerd heeft in het rapport "Quickscan wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" d.d. 21 oktober 2021.

6.7.2.1 Gebiedsbescherming

De afstanden van het plangebied tot de beschermde gebieden in de provincie Gelderland zijn de volgende, volgens onderstaande tabel.

Tabel 6.D (ontleend aan de Tabel op bladzijde 7 van het onderzoeksrapport)

Beschermd gebied	Afstand tot het plangebied (in meters)
Natura 2000-gebied "de Veluwe"	525
Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren"	3.600
Gelders Natuurnetwerk	475

Er heeft een effecttoetsing ten aanzien van de Natura 2000-gebieden plaatsgevonden.

Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan de Effectenindicator Natura 2000-gebiden va het Ministerie van Economische Zaken 2017, Bijlag 7. In deze effectenindicator is gekozen voor de activiteit "woningbouw", omdat deze activiteit het beste vergelijkbaar is met de ontwikkeling die plaatsvindt aan de Molijnlaan 166 en 172.

De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten van "woningbouw" op Natura 2000-gebieden "de Veluwe" en "Veluwerandmeren" worden veroorzaakt door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten,. Van deze effecten in s bij het project Molijnlaan 166 – 172 geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot de Natura 2000-gebieden zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast de tussenliggende omgeving van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatsoorten of (net_ broedvogelsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffend gebied zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 475 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een GNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot een aantasting van wezenlijke kenmerken en warden. In de provincie Gelderland is er geen sprake van externe werking. Negatieve effecten worden uitgesloten.

Door de aard van de activiteit in combinatie met de geringe afstand tussen de Natura 2000-gebeide die gevoelig zijn voor de depositie van stikstof, kan een depositie-effect van stikstof net vooraf worden uitgesloten.

6.7.2.2 Soortenbescherming

Het bureau-onderzoek is uitgevoerd op 30 juli 2020 voorafgaand aan een veldonderzoek. Tijdens het veldonderzoek op 31 juli 2020 was het droog, en circa 29 graden.

In de tabel 2 op pagina 10 van het rapport, de Quickscan, is te zien welke soorten (mogelijk in het plangebied voorkomen en welke functies er verwacht worden. Ook is weergegeven welke ecologische risico's dit project Molijnlaan 166 en 172 met zich meebrengt tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De soorten in de genoemde tabel worden zowel op basis van het bureau- als het veldonderzoek verwacht worden zijn weergegeven in de onderstaande tabel 6.E.

Tabel 6.E. Te verwachten soorten op basis van de tabel 2, blz. 10 uit de Quickscan van het Adviesbureau Habitus

Te verwachten soorten op basis van bureau- en veldonderzoek	Toetsing aan de Wet natuurbescherming
Vogels zonder jaarrond beschermd	Artikel 3.1, lid 1,2, en 4.

nest Inclusief categorie 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming	 En/of Artikel 1.11
Huismus	Artikel 3, lid 1, 2, en 4. Vogels met jaarrond beschermd nest
Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, bosvleermuis	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Gewone grootoorvleermuis, franjestaart	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Wezel, bunzing, boommarter, steenmarter	Artikel 3.10, lid 1. Andere soorten.

6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Er kunnen namelijk vleermuizen, (kleine) marterachtigen, en nesten van huismus, en volgens zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast, volgens de Quickscan van het adviesbureau Habitus, mogelijk in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens het rapport Quickscan van het advies bureau Habitus is er nader onderzoek nodig voor de volgende soorten en gebieden. Bij huisnummer 166 was reeds eerder een quickscan uitgevoerd. Deze onderzoeken waren geldig tot juni 2021. Indien het gebouw gesloopt wordt voor juni 2021 is er geen aanvullend nader onderzoek noodzakelijk voor dit gebouw. Indien er later wordt gesloopt is er een nader onderzoek naar vleermuizen en huismus benodigd. Voor elke soort waarvoor de Wet natuurbescherming en/of natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, worden de volgende vervolgstappen beschreven.

- **Vleermuizen:** Een vervolgonderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober. Volgens het meest recente vleermuizenprotocol (2021). Er zijn onderaan der veldbezoeken in het najaar en in het voorjaar benodigd.
- **Huismus: nesten en of functionele leefomgeving.** Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal twee veldbezoeken in d periode april t/m 20 juni.
- **Er is een Aeriuscalculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden.**
- **Bunzing, wezel, boommarter, steenmarter:** Dit onderzoek dient bij voorkeur verricht te worden in de voortplantingsperiode, die globaal loop van maart tot juli voor de boommarter en de steenmarter, van maart t/m augustus voor de bunzing en van mei t/m augustus voor de wezel. Tijdens deze periode dienen gedurende zes weken sporen buizen neergelegd en cameravallen opgehangen te worden op de mogelijke verblijfslocaties (stapel los materiaal). Onderzoek buiten deze periode is ook mogelijk, maar dan is en verhoogde onderzoeksinspanning benodigd.

Maatregelen

In hoofdstuk 5 zijn de aanbevolen maatregelen beschreven. Deze maatregelen kunnen als volgt worden onderverdeeld.

6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus

Op basis van het Nader onderzoek naar de beschermde soorten is in het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus het volgende geconcludeerd:

Tabel 6.F Conclusies Ecologisch Onderzoek (ontleend aan de tabel op blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

Soort	Soort en beschermde functie aanwezig in het plangebied?	Worden verbodsbepalingen overtreden en is een ontheffing nodig?
Gewone dwergvleermuis	Ja, bij huisnummer 166: één zomer- en winterverblijfplaats	Ja
Ruige dwergvleermuis	Nee	Nee
Laatvlieger	Nee	Nee
Bosvleermuis	Nee	Nee
Gewone grootoorvleermuis	Nee	Nee
Franjestaart	Nee	Nee
Huismus	Nee	Nee
Wezel	Nee	Nee
Bunzing	Nee	Nee
Boommarter	Nee	Nee
Steenmarter	Nee	Nee

Benodigde maatregelen
Indien de werkzaamheden doorgang vinden, en er een ontheffing wordt aangevraagd, dienen de volgende maatregelen te worden genomen (volgens blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

- Vraag een ontheffing aan. Laat het activiteitenplan opstellen door een ecoloog.
- Maak de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt nadat de ontheffing is verleend en voordat de werkzaamheden plaatsvinden.
- Voorkom dat de verblijfplaatsen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden.
- Realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als de gebruiksfase.
- Start, nadat de ontheffing is verleend, met de werkzaamheden buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (1 november tot 1 april).

6.7.5 Vergunningaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)

Overeenkomstig de ecologische onderzoeksrapporten van het adviesbureau Habitus is een vergunning noodzakelijk van de Provincie Gelderland op grond van de Wet natuurbescherming. Dit in verband met een zomer- en winterverblijfplaats bij huisnummer 166 van de Gewone dwergvleermuis

Op dit moment wordt een rapport opgesteld voor een ontheffingsaanvraag bij de Provincie Gelderland door mevrouw [redacted] van het Adviesbureau "Mulder Ecologie".

Er wordt een ontheffingsaanvraag voorbereid waarvoor een Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) noodzakelijk is van de Provincie Gelderland. Deze ontheffingsaanvraag wordt aangehaakt aan de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag.

Voor het rapport "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid" van bureau Ecogroen B.V. (rapport nr. 17-382) d.d. 28 augustus 2017 wordt verwezen naar Bijlage 13 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 -1-QS1-V2) d.d. 21 oktober 2021 wordt verwezen naar Bijlage 14 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB2021-1-NO1-V1) d.d. 15 november 2021 wordt verwezen naar Bijlage 15 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek

6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Om de ontwikkeling van woningbouw op de percelen F.A. Molijnlaan 166 – 172 mogelijk te maken wordt de huidige bestemming "Bedrijf" ("Bedrijf- opslagbedrijf" (nr. 172) en "Maatschappelijk (nr. 166) gewijzigd worden naar de bestemming "Wonen". Voor de ontwikkeling van het plangebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet heeft het Adviesbureau De Haan B.V. een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek Stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door Adviesbureau De Han B.V. (AH.2020.0787 02.R001) d.d. 13 oktober 2020.

Het doel van het genoemde onderzoek is om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. In het onderzoek is de bouwfase en de beoogde situatie beschouwd.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de F.A. Molijnlaan te Nunspeet. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Veluwe, dat op circa 600 meter afstand ligt. De Veluwe is hierbij het maatgevende stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.

6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Gebruiksfase
Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (een depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. (In bijlage 2 bij het onderzoeksrapport is de uitdraai van de AERIUS berekening opgenomen voor de gebruiksfase).

Bouwfase
Uit de berekeningen volgens het onderzoeksrapport volgt dat er sprake is van een stikstofdepositie van 0.01 mol per hectare per jaar als gevolg van de bouwfase. Hiermee is sprake van een relevante depositie. In het rapport is de inzet van de werktuigen bij de bouw nader beschouwd om de emissie te beperken, en om zo de depositie te verminderen.

Uit de emissieberekening volgt, dat de graafmachine de grootste bijdrage geeft. Het gebruik van een elektrische graafmachine zorgt ervoor dat er geen sprake meer zal zijn van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar). In de bijlagen 3 en 4 van het rapport staan de uitdraaien van de resultaten uit het AERIUS programma voor de bouwfase exclusief en inclusief de hiervoor genoemde maatregel.

De conclusie van het betreffende onderzoeksrapport is dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Mits ervoor wordt gekozen om de bouw- en gebruiksfase niet in hetzelfde jaar te laten vallen en gedeeltelijke elektrische mobiele werktuigen te gebruiken voor de bouwfase. Hiermee vormt de stikstofdepositie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, volgens het rapport.

Van belang is voorts dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden.

Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021 voor het "aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen" geen vergunning

van de provincie (of van welk bestuursorgaan dan ook) meer benodigd i.v.m. de stikstofdepositie. Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is de vrijstelling die in de genoemde nieuwe artikelen wordt beschreven van toepassing. Deze vrijstelling geldt voor de aanlegfase, en niet voor de gebruiksfase.

Uit het verrichte onderzoek blijkt, dat in de gebruiksfase er geen stikstofdepositie plaatsvindt op het natura 2000-gebied de Veluwe.

Van belang is dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020, de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden. Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021

Het is om die reden dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het onderhavige project voor de bouw van het appartementencomplex voor 8 appartementen en voor de bouw van de 4 geplande woningen.

Voor het rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 11 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.9 Externe Veiligheid

6.9.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevis) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het plaatsgevonden risico kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogenoemde risicocontouren. Binnen de 10-6 contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als een grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) geeft de kans weer dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt niet op de kaart weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) formuleert milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid. Met dit besluit zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich veel mensen ophouden) en risicovolle bedrijven.

Tevens beperkt het Bevi het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovolle inrichting. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vastgesteld. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij behorende Revi) naleven bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, en ook bij omgevingsvergunning/omgevingsvergunningen ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, zoals de onderhavige. (En daarnaast ook bij het verlenen van milieuvergunningen). Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als de regionale Brandweer bij projecten, waarbij Bevi-aspecten aan de orde zijn, om advies moet worden gevraagd.

In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde vastgesteld en voor beperkt kwetsbare objecten is er voor dit plaatsgebonden risico een richtwaarde opgenomen.
De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar zijn gebaseerd op een risico-effect benadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Dat wil zeggen, dat gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade daarin niet zijn meegenomen. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen (artikel 13) op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke projecten, waarbij onder andere de mogelijkheden tot het verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door de (toenmalige) Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Binnenlandse Zaken de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (december 2007) opgesteld.

Transport van gevaarlijke stoffen - Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden (nieuwe) Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten:
1. vervoer over de weg.

2. vervoer over het spoor.
3. vervoer over water (zee en binnenwater).
4. vervoer door buisleidingen.

Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas niet opgesteld. De wetgeving met betrekking tot het vervoer door buisleidingen is geregeld met de AMvB "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) van 24 juli 2010.
Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van deze wet is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden. Deze verplichting geldt niet indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen of indien er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Op grond van artikel 18 van de genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bij Ministeriële Regeling aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd.

Regeling Basisnet
In de Regeling Basisnet zijn sinds 1 april 2015 de Basisnetten Weg, Water en Spoor vastgelegd. Veranderingen die vanwege de ontwikkelingen omtrent Basisnet zijn doorgevoerd, betreffen de volgende:

- Berekeningen van PR 10^{-6}/jr.-contouren voor (rijks)wegen en spoorlijnen opgenomen in het Basisnet zijn niet meer nodig, aangezien veiligheidszones zijn gegeven die als plaatsvervangend voor de PR 10^{-6}/jr.-contouren gelden.
- Bij vaarwegen is een onderscheid gemaakt tussen "rode" en "zwarte" vaarwegen afhankelijk van het type schip dat over deze vaarweg stoffen vervoert. Tevens is aangegeven welke transporteenheden dienen te worden gehanteerd bij risicoberekeningen. Deze aantallen zijn zo gekozen dat ze geen PR 10^{-6}/jr.-contour veroorzaken die buiten de vaarweg is gelegen. Vaarwegen die niet in de Regeling worden genoemd, hebben geen noemenswaardige risicocontouren
- Bij de berekening van het groepsrisico voor zowel Weg, Water als Spoor dienen de getallen uit de Regeling te worden gebruikt. In het geval van de Weg wordt alleen nog gebruik gemaakt van de hoeveelheden LPG.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierbij geldt eveneens een grenswaarde en een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1% letaliteitsgebied. Binnen het eerstgenoemde gebied geldt er een uitgebreide verantwoordingsplicht, in het laatstgenoemde gebied dient alleen de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan dient de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Deze belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Plasbrandaandachtsgebied
Met de komst van het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een nieuw toetsingselement toegevoegd, het plasbrandaandachtsgebied. Dit betreft een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van de transportroute. Het plasbrandaandachtsgebied is geen zone waarbinnen verboden gaan gelden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen dit plasbrandaandachtsgebied moet worden onderzocht hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand kan worden beheerst.

Verantwoording Groepsrisico
In het Bevi en in het Bevt is een verplichting opgenomen tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat elke wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevt geldt voor elk plan binnen het invloedsgebied van een transportas een beperkte verantwoordingsplicht, waarbij enkel bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd dienen te worden. De uitgebreide verantwoordingsplicht geldt indien het plangebied allereerst binnen 200 meter van de transportas ligt. Daarnaast kan van de uitgebreide verantwoording GR worden afgezien, indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of niet met meer dan 10% toeneemt en het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt.

6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader

De gemeente heeft gezamenlijk met de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, de "Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord" (Oranjewoud, januari 2014). Deze beleidsvisie geeft de gemeente een handvat in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico die de gemeente in samenwerking met de veiligheidsregio dient uit te voeren. De beleidsvisie kan worden gezien als een hulpmiddel van hoe beleidsmatig om te gaan met het milieuaspect externe veiligheid in de ruimtelijke ordening.

Voor de verantwoordingsplicht bij ruimtelijke besluiten gaat dit beleid uit van drie gradaties van verantwoording, afhankelijk van de afstand tot de risicobron. Daarvoor hanteert het beleid drie zones:

Tabel 6.G: Zone-indeling gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (tabel 1, blz. 3).

Risicobron	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(Spoor)wegen	30 meter	200 meter	1500 meter
Vaarwegen	25 meter	90 meter	1000 meter
Aardgastransportleidingen	PR 10^{-6} contour	100 % letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
LPG tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter	400 meter
Overige Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	invloedsgebied

6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten

Er is onderzoek verricht door Adviesbureau de Haan B.V, met het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" d.d. 13 oktober 2020. Van dit onderzoek wordt in de volgende paragrafen verslag gedaan.

Allereerst is er een inventarisatie van de risicobronnen verricht. Deze zijn weergegeven op de onderstaande Afbeelding. Hierop zijn de externe risicobronnen aangegeven op basis van de risicokaart (per 26 juni 2020). Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Nestlé Nederland B.V.
- Sport- en recreatiecentrum De Brake.
- Gasdrukverdeelstation (op het terrein van Nestlé).
- Hogedruk aardgasleidingen N-570 -20 en N-570 -32.
- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de snelweg 28. Deze behoren tot het basisnet spoor respectievelijk het basisnet weg.

De bovenstaande bronnen zijn hieronder verder beschouwd.

6.9.3.1 Bedrijven

Circa 200 meter ten noorden van de planlocatie staat het bedrijf Nestlé. Dit bedrijf beschikt over een koelinstallatie. De koelinstallatie bevat 700 kg ammoniak en valt daarmee niet onder het Bevi. Er is geen 10^{-6} PR contour en geen invloedsgebied waarvoor het groepsrisico moet worden verantwoord.
Op het terrein van Nestlé staat verder een gasdrukmeet- en regelstation. Voor dit station geldt vanuit het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter. Omdat het station niet onder het Bevi valt, hoeft voor ontwikkelingen buiten deze afstand van 15 meter geen verantwoording te worden opgesteld. De afstand van dit gasdrukverdeelstation tot het plangebied is circa 400 meter, zodat dit verdeelstation geen extern risico vormt.

De afstand van het sportcentrum De Brake tot het plangebied is bijna 500 meter, zodat de opslag van chloorbleekloog geen extern risico vormt voor het plangebied.

Op 170 meter ten noordwesten van de planlocatie ligt het tankstation BP Nunspeet. Omdat dit tankstation geen LPG verkoopt, valt het niet onder het Bevi en staat het daarom ook niet op de risicokaart. Voor onbemande benzinestations geldt een vergunningplicht als binnen 20 meter kwetsbare objecten aanwezig zijn. De ontwikkeling voorziet niet in ontwikkelingen binnen deze afstand. Het benzinestation vormt op deze afstand geen extern risico.

De overige risicobronnen volgens de Afbeelding 6.999?? liggen op meer dan een kilometer afstand en vormen geen extern risico voor de planlocatie.



Afbeelding 6.4: ***Risicobronnen in de omgeving van de planlocatie (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (Figuur 1, blz. 4)***

6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen twee hogedruk aardgasleidingen:

- Aardgasleiding N-570-20 ligt 370 meter ten noorden van de planlocatie en heeft een druk van 40 bar en een diameter van 12''. Daarmee is de 1% letaliteitsafstand 140 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.
- Aardgasleiding A-510 ligt 1900 meter ten zuidoosten van de planlocatie en heeft een druk van 66 bar en een diameter van 36 ''. Daarmee is de 1 % letaliteitsafstand 430 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.

6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28

Ten zuiden van de planlocatie liggen twee basisnetroutes:

- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle ligt op 1 kilometer van de planlocatie.

- De snelweg A28 ligt op 2 kilometer van de planlocatie.

Over beide transportroutes worden naast brandbare stoffen ook toxische stoffen vervoerd. Er geldt volgens de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe een invloedsgebied van 1500 meter. Voor het transport over de spoorlijn moet volgens de beleidsvisie voor kwetsbare objecten, zoals het voorgenomen plan, een standaard verantwoording worden opgesteld. Voor de snelweg mag deze verantwoording achterweg blijven.

6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan

De gemeente Nunspeet heeft geen routering van gevaarlijke stoffen voorgeschreven. De meest logische route van de snelweg naar het nabijgelegen tankstation is langs de planlocatie. Het tankstation verkoopt alleen benzine en diesel. Het enige risicoscenario voor de transportroute betreft daarom en plasbrand. Gezien het beperkt aantal transporten en het relatief kleine invloedsgebied van een plasbrand, zal het groepsrisico laag zijn

Ook de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio oord Veluwe stelt dat het aantal transporten op gemeentelijke wegen beperkt is.

6.9.4 Verantwoording groepsrisico

Hiervoor is geconstateerd dat enkel het externe risico als gevolg van transporten over de spoorlijn Amersfoort – Zwolle moeten worden verantwoord. Bij de ontwikkeling van kwetsbare objecten tussen de 200 en 1500 meter van een spoorlijn met gevaarlijke stoffen volstaat conform de beleidsvisie Veluwe Noord een standaard verantwoording. In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is een standaard verantwoording groepsrisico opgesteld die hieronder is overgenomen in Afbeelding 6.5.

Inleiding
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast moet in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording moet gelezen worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Veluwe-Noord en de daarin gemaakte keuzes.

Afbeelding 6.5: Standaard verantwoording groepsrisico volgens het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 13 oktober 2010, blz. 6

6.9.5 Advies Veiligheidsregio ODNV (regionale Brandweer)

Met betrekking tot het uitgebrachte adviesrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH 2020.07870.01.N001) d.d. 13 oktober 2020 en met betrekking tot het te verantwoorden groepsrisico is advies gevraagd van de Veiligheidsregio ODNV (de Regionale Brandweer).

Dit advies luidt:

p.m.

6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, kan aan de wet- en regelgeving en het beleid met betrekking tot de externe veiligheid worden voldaan, als de omschreven aanbevelingen en voorwaarden in acht worden genomen. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project.

Voor het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH.2020.0787.01 N001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 12 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.10 Duurzaamheid

De duurzaamheidsparagraaf luidt als volgt voor het project F.A. Molijnlaan 166-172.

Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Nunspeet is het motto '**Nunspeet leeft natuurlijk'.** Duurzaamheid bestaat daarin uit de volgende zes pijlers:

1. Energie besparing
2. Energie opwekking
3. Energie transitie
4. Groene mobiliteit
5. Klimaatadaptatie en biodiversiteit
6. Circulaire economie

Hieronder is een uitwerking weergegeven van elke pijler in het voorliggende plan.

Energiebesparing

Energiebesparende maatregelen helpen het verbruik van brandstoffen te verminderen. Dat kan door te isoleren of door slimmer gebruik te maken van energie. Maar je kunt ook besparen door gebruik te maken van producten die minder energie verbruiken, zoals verlichting, computers, televisies en een cv-installatie met een zuinig tot zeer zuinig energielabel. Als je die producten dan ook nog zo min mogelijk gebruikt, is de winst nog groter!

Het gehele complex zal voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) eisen. Met de BENG eisen wordt tegelijk een zomercomfort eis voor gebouwen ingevoerd.
De BENG eisen zijn de nieuwe energetische eisen die vanaf 1 januari 2021 worden gesteld aan alle nieuwbouw projecten.
De eisen zijn anders dan ons voorgaande stelsel en zijn opgesplitst in 3 indicatoren. Dit zijn de BENG 1, de BENG 2 en de BENG 3 indicatoren. Er dient aan alle drie de onderdelen te worden voldaan.

De BENG berekening is opgezet volgens het principe van de Trias Energetica.
De drie stappen van de Trias Energetica zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen. De eerste van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren).

- *Compacte bouwvolumes voorkomen teveel warmteverlies op koude dagen*
- *Ruim voldoende isolatiewaardes van de thermische schil houden de warmte vast*
- *Grote overstekken vooromen een te snelle opwarming op warme dagen*

Energie opwekking

Voor het opwekken van energie gebruiken we in Nederland vervuilende fossiele brandstoffen als kolen en gas. Steeds vaker gebruiken we daarvoor ook duurzame bronnen, zoals water, wind en zon. Zo verminderen we de uitstoot van broeikasgassen, verbeteren we de luchtkwaliteit en beperken we klimaatverandering.

De tweede van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van een zonneboiler of zonnepanelen.

- *Voor de opwekking van elektrische energie wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen.*
- *Voor de opwekking van warmte wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte.*

- *Voor het koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van bodemkoelte.*

Energie transitie

We stappen de komende jaren over van vervuilende energiebronnen op duurzame, groene energie. Geen aardgas en steenkool, maar zon, wind, aarde en lucht. Die overstap heet de energietransitie en daar werkt ook de gemeente Nunspeet aan. Dat gebeurt onder andere in regionaal verband met de Regionale Energie Strategie (RES) en in lokaal verband met een Transitievisie Warmte.

De derde van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door lage temperatuurverwarming (vaak in de vorm van vloerverwarming), het beperken van leidinglengten van warmwaterleidingen en leidingweerstand van verwarmings- en ventilatiesystemen of het gebruikmaken van een warmtepomp.

- *De gebouwen worden geheel gasloos gerealiseerd volgens de geldende voorschriften.*

Groene mobiliteit

Gemotoriseerd vervoer levert een forse bijdrage aan ons totale energieverbruik in Nunspeet: 37%. Het grootste gedeelte daarvan is het wegverkeer. Dat levert fijnstof op, maar ook geluidsoverlast. Bovendien draagt het bij aan de opwarming van de aarde en klimaatverandering.

Het gebruik van groene mobiliteit dient te worden gestimuleerd en de hoeveelheid fossiele energie terug gedrongen.

- *In het plan wordt ruim voorzien in oplaad mogelijkheden voor elektrische auto's en fietsen.*

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Omdat er steeds meer broeikasgassen zoals CO2 in de lucht komen, stijgt de temperatuur en verandert het klimaat. Daardoor neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Planten- en diersoorten worden bedreigd door deze klimaatverandering, maar ook de neerslag van stikstof op de bodem, fijnstof in de lucht en gebrek aan leefruimte werkt hieraan stevig mee. De natuur droogt uit, bomen sterven, vennen drogen op en dieren hebben het zwaar.

- *Op het terrein is veel groene beplanting aanwezig. De invulling en positionering is zodanig gekozen dat zoveel mogelijk van de bestaande bomen kunnen blijven staan.*
- *Om de nieuwe gebouwen weer een goede inpassing te kunnen geven wordt door een landschapsarchitect een groenplan ontwikkeld. De opzet daarbij is om het groene karakter van de plek te behouden waardoor hittestress wordt tegen gegaan.*
- *Wateroverlast wordt voorkomen door het toepassen van waterdoorlatende bestrating waar dat kan.*
- *Regenwater wordt op eigen terrein in de bodem opgevangen geïnfiltreerd.*

Circulaire economie

In de circulaire economie is afval niet langer afval, maar een grondstof voor nieuwe producten. Dat is goed voor het milieu en klimaat. Daarom proberen we de hoeveelheid afval te verminderen en stimuleren we het hergebruik van grondstoffen.

- *In het bouwproces wordt steeds gezocht naar herbruikbare grondstoffen.*

De duurzaamheidsaspecten van het project zijn beschreven in de bovenstaande Paragraaf 6.10. De beschreven maatregelen zullen met het project worden toegepast.

6.11 Bezonningsonderzoek

In Nederland zijn er geen formele wettelijke normen met betrekking tot bezonning voor gebouwen. Indien er veranderingen zijn gepland in de bebouwde omgeving, kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren. Een bezonningsstudie is een studie waarbij de bezonning ten gevolge van de verandering via het ruimtelijke project wordt beoordeeld.

In het kader van de bezonning van bebouwing heeft TNO een tweetal normen ontwikkeld; een lichte norm en een strenge norm.

De lichte norm
Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de lichte norm zijn de volgende data van belang:
19 februari als eerste dag;
21 juni, de dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
21 oktober als laatste dag van de lichte norm.

De strenge norm
Een gebouw voldoet aan de strenge norm wanneer er gedurende drie uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Ook bij de strenge norm is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de strenge norm zijn de volgende data van belang:
21 januari, als eerste dag;
21 juni, dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
22 november als laatste dag van de strenge norm.

Vanwege het "parabolische effect" volstaat het om de bezonning op de per norm genoemde dagen te onderzoeken. Op de eerste en laatste dag van de onderzoeksperiode vanwege de lage stand van de zon. Na de eerste dag wordt de bezonning elke dag een beetje groter tot en met 21 juni wanneer de zon op haar hoogst staat. Daarna wordt de bezonning elke dag iets minder tot aan het eind van de onderzoeksperiode.

Conclusie
In de uitgevoerde bezonningsstudie zijn met name de kavels ten oosten van het plangebied / projectgebied getoetst aan de strenge norm volgens de richtlijnen van TNO. Dit betreft de woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21. Zie de afbeeldingen van de bezonning / schaduwwerking op 21 januari, op 21 juni, en op 22 november die in het onderzoeksrapport zijn opgenomen.

De conclusie van de bezonningsstudie is dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De conclusie van de bezonningsstudie is dus dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Voor de studie "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021, zie Bijlage 16 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling

Onderstaand is beoordeeld of bij deze Ruimtelijke Onderbouwing voor de onderhavige omgevingsvergunningen een milieueffectrapportage (m.e.r.) moet worden uitgevoerd of dat er een formele m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Volgens lid D 11.2 van de Bijlage bij het "Besluit milieueffectrapportage" dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordelingsrapport te worden opgesteld, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien bij een project sprake is van (tenminste) één van de gevallen benoemd in lid D 11.2, is er een m.e.r-beoordelingsplicht op basis van het Besluit milieueffectrapportage.

Met het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, in totaal twaalf woningen) worden de criteria van lid D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage niet gehaald, zodat een m.e.r-beoordeling in principe niet noodzakelijk zou zijn voor het onderhavige project.

Als de drempelwaarde ten aanzien van de activiteit niet wordt bereikt, dan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor onderhavig project is opgesteld in de notitie "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen Molijnlaan 166 - 172 Nunspeet" d.d. 31 januari 2022.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is: dat de relevantie van het project De relevantie van het project voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap is er vooral in gelegen dat de milieuproblemen, die van belang zijn voor het onderhavige project, met name zijn gelegen in de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Veluwe die het project met zich mee zou kunnen brengen in de aanlegfase en in de gebruiksfase. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek stik-stofdepositie F.A. Molijnlaan, adviesbureau de Haan d.d. 13 oktober 2020 (zie Bijlage 11 bij de Ruimtelijke Ordening). Uit het onderzoek blijkt, dat het perceel op circa 600 m van het Natura 2000-gebied De Veluwe is gelegen. Er is een stikstofberekening uitgevoerd met Aerius 2020. Hieruit blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofdepositie is van hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stik-stofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de effecten op met name het Natura 2000-gebied aanvaardbaar zijn.

Het Natura 2000-gebied zou in theorie, vanwege de waarde en kwetsbaarheid van dat gebied geraakt kunnen worden door de uitvoering van het onderhavige project. Dit gaat dan met name op voor de kwetsbaarheid van het gebied in verband met de stikstofdepositie op het gebied, die al te groot is. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het genoemde rapport. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) in verband met stikstofdepositie noodzakelijk is.

Ook blijkt uit de verrichte (geluids-)onderzoeken, dat de (cumulatieve) effecten van bijvoorbeeld geluidshinder niet zodanig zijn dat de uitvoering van het project in gevaar komt.

Het is niet noodzakelijk om een (project-)m.e.r.-procedure te voeren en een ProjectMER op te stellen. Een nadere m.e.r.-beoordeling is eveneens niet nodig. De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt.

De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt. Het is niet noodzakelijk om een ProjectMER op te stellen. Dit zal als zodanig worden besloten door het college van Burgemeester en Wethouders.

Voor het "Rapport Vormvrije m.e.r.-beoordeling" d.d. 31 januari 2022, zie: Bijlage 27 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Ook wordt het participatie-traject besproken dat is gevolgd voor het onderhavige project. Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing voor de plannen voor de afwijking van het gebruik, en voor de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) aan de F.A. Molijnlaan 166 en voor de afwijking van het gebruik voor vier vrijstaande woningen aan de F.A . Molijnlaan 172 zal tezamen met de door de gemeenteraad af te geven (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) zes weken ter inzage worden gelegd op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.3 Participatie

Voor het project heeft een participatie-traject plaatsgevonden. Hierbij heeft een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden op 24 juni 2019. Voor het "Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet", zie Bijlage 26 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

7.4 Economische Uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunningen met de gemeente Nunspeet een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Ook het verhaal van eventuele plankosten van de gemeente op de initiatiefnemer(s) zullen in de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst worden geregeld.

Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

7.5 Grondexploitatie

Het project voor de bouw van een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunningen zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

BIJLAGEN

Bij deze Ruimtelijke Onderbouwing behoren een aantal losse bijlagen die van belang zijn voor de juridische onderbouwing daarvan. Dit zijn de volgende bijlagen:

Bijlage 1:	**Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020.**
Bijlage 2:	**"Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020.**
Bijlage 3:	**"Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.**
Bijlage 4:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.**
Bijlage 5:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.**
Bijlage 6:	**"Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.**
Bijlage 7:	**"Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994.**
Bijlage 8:	**"Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993.**
Bijlage 9:	**"Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989.**
Bijlage 10:	**Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022.**
Bijlage 11:	**Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020.**

Bijlage 12:	**Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020.**
Bijlage 13:	**"Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017.**
Bijlage 14:	**Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021.**
Bijlage 15:	**Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1-NO1 – V1) d.d. 15 november 2021.**
Bijlage 16:	**"Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021.**
Bijlage 17:	**"Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021.**
Bijlage 18:	**"Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.**
Bijlage 19:	**"Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021.**
Bijlage 20:	**Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021.**
Bijlage 21:	**"Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017.**
Bijlage 22:	**Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018.**
Bijlage 23:	**Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018.**
Bijlage 24:	**Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden**
Bijlage 25:	**(Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022.**

Bijlage 26: **Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd).**

Bijlage 27: **Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022.**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

PROJECTUITVOERINGSBESLUIT-CHW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder a, en onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor een Appartementengebouw (acht appartementen). Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

en bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, en met toepassing van artikel 2.7 Wabo, laatste volzin, voor vier vrijstaande woningen. Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

9 februari 2022

Gemeente Nunspeet
Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Tel: 0341- 25 99 11
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
www.nunspeet.nl

Ruimtelijke Onderbouwing
Project F.A. Molijnlaan 166 -172

9 februari 2022
versie 1.2

Auteurs:

Aanvrager:
Slaa + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
Aangevraagd namens:
Veluwstaete Residentie B.V.
Laan 27
8071 JG Nunspeet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **5**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING **9**
1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172 9
1.2 Begrenzing van het Projectgebied 9
1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen) 11
1.3.1 Algemeen 12
1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 12
1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 16
1.4 Voorbereidingsbesluiten 17
1.5 Paraplu-bestemmingsplannen 17
1.6 Leeswijzer 18

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES **19**
2.1 Juridische Procedures Algemeen 19
2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw 19
2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure 19
2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) 19
2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb 19
2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw) 20
2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd. 20
2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo 21
2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw 21
2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen 21

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 23
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 25
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 26
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking 26
3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid 27
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) 27
3.2.2 Omgevingsverordening 28
3.3 Gemeentelijk beleid 30
3.3.1 Algemeen 30
3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030 30
3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" 31
3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Paraplupian Parkeren van de gemeente Nunspeet 33

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE **35**
4.1 Cultuurhistorie 35
4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving 35
4.1.2 Voormalige Huishoudschool 36
4.2 Archeologie 36
4.2.1 Rijksbeleid 36
4.2.2 Gemeentelijk Beleid 37
4.2.3 Archeologie en het Projectgebied 37

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING **39**
5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur 39

5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen 40
5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166....41
5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties 41
5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172 41
5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.5.2 Verkeersonveiligheid 42
5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie 43
5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk 44
5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172 44
5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling 45
5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172 45
5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren 45
5.7.2 Parkeerbehoefte 45
5.7.3 Parkeervraag 46
5.7.4 Faciliteren parkeervraag 46
5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren 47
5.8 Water in de omgeving van het projectgebied 47
5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied 48
5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen) 50
5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) 50
5.11.1 Aanleiding 50
5.11.2 Toetsingscriteria 50
5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten 53
5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 53

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN 54
6.1 Algemeen 54
6.2 Geluid(hinder) 54
6.2.1 Algemeen 54
6.2.2 Wet- en regelgeving 54
6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden) 56
6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek 56
6.2.5 Wegverkeerslawaai 56
6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting 58
6.2.7 Conclusies 58
6.3 Luchtkwaliteit 60
6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid 60
6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit 61
6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit 62
6.4 Bedrijven & Milieuzonering 62
6.5 Bodem 64
6.5.1 Algemeen 64
6.5.2 Resultaten bodemonderzoek 64
6.5.3 Conclusies 65
6.6 Waterparagraaf 67
6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid 67
6.6.2 Watertoets 68
6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe 70
6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur) 72
6.7.1 Wet- en regelgeving 72
6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172 72
6.7.2.1 Gebiedsbescherming 72
6.7.2.2 Soortenbescherming 73
6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus 74
6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus 75
6.7.5 Vergunningaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) 75
6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek 77
6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 77
6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 77

6.9 Externe Veiligheid 79
6.9.1 Wet- en regelgeving 79
6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader 80
6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten 81
6.9.3.1 Bedrijven 81
6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen 82
6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28 82
6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan 83
6.9.4 Verantwoording groepsrisico 83
6.9.5 Advies Veiligheidsregio ODNV (regionale Brandweer) 83
6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid 84
6.10 Duurzaamheid 85
6.11 Bezonningsonderzoek 87
6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling 89

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT 91
7.1 Algemeen 91
7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid 91
7.3 Participatie 91
7.4 Economische Uitvoerbaarheid 91
7.5 Grondexploitatie 91

BIJLAGEN 92

Bijlage 1: Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020. 92

Bijlage 2: "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020. 92

Bijlage 3: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019. 92

Bijlage 4: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013. 92

Bijlage 5: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007. 92

Bijlage 6: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996. 92

Bijlage 7: "Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994. 92

Bijlage 8: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993. 92

Bijlage 9: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989. 92

Bijlage 10: Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022. 92

Bijlage 11: Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020. 92

Bijlage 12: Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020. 93

Bijlage 13: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017. 93

Bijlage 14: Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021. 93

Bijlage 15: Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1- NO1 – V1) d.d. 15 november 2021. 93

Bijlage 16: "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021. 93

Bijlage 17: "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021. 93

Bijlage 18: "Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021. 93

Bijlage 19: "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021. 93

Bijlage 20: Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021. 93

Bijlage 21: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017. 93

Bijlage 22: Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018. 93

Bijlage 23: Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018. 93

Bijlage 24: Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden 93

Bijlage 25: (Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022. 93

Bijlage 26: Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd). 94

Bijlage 27: Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022 94

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172

Het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet is de locatie van de voormalige Huishoudschool van Nunspeet (nr. 166), en het is de locatie van een bedrijfsgebouw, voor een opslagbedrijf (nr. 172), dat gebouwd is aan de zijde van de Boterdijk (tussen de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk). Verder is het terrein zonder bebouwing. In dit gebied wordt het project F.A. Molijnlaan 166 – 172 voor de bouw van een appartementengebouw (voor acht appartementen) op het zuidelijke deel van het projectgebied en voor vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het projectgebied, ontwikkeld.

De aanleiding voor het project is het ingediende plan voor de herontwikkeling van het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 om aldaar de bouw van een appartementengebouw voor acht appartementen in het hogere segment, en de bouw van vier vrijstaande woningen, mogelijk te maken. Het plan bestaat derhalve in totaal uit twaalf woningen.

De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in onderstaande Paragraaf 1.2 "Begrenzing van het Projectgebied".

Ten behoeve van het project voor het appartementengebouw (acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.2 Begrenzing van het Projectgebied

Het projectgebied waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd, is gelegen in het noordoostelijke deel van de kern Nunspeet, aan de F.A. Molijnlaan 166-172. Het projectgebied met de directe omgeving daarvan is op de onderstaande Afbeelding 1.1 weergegeven. Op Afbeelding 1.2. is een luchtfoto van het projectgebied met de bestaande bebouwing weergegeven.



Afbeelding 1.1: Kaart met het onderhavige projectgebied met de directe omgeving daarvan



Afbeelding 1.2: Luchtfoto van het projectgebied (met de bestaande bebouwing daarop zichtbaar)

Op onderstaande Afbeelding 1.3 is het projectgebied nader aangeduid. In het zuidelijke deel van het projectgebed is het appartementengebouw (voor acht appartementen) geprojecteerd. Oostelijk daarvan is een bijbehorend bouwwerk geprojecteerd dat met name zal dienen voor het stallen van privéauto's. In het noordelijke deel van het projectgebied is de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen voorzien.

Voor het appartementengebouw (acht appartementen) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, naast voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c), tevens voor de activiteit "bouwen" (artikel 2.1, onder a). Voor de vier vrijstaande woningen is nu alleen voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c) de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de activiteit "bouwen" kunnen op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, op een later tijdstip, separate omgevingsvergunningen worden aangevraagd (voor een uitleg hiervan zie Hoofdstuk 2, Paragraaf 2.5). Voor het gebied waar het genoemde artikel 2.7, lid, laatste volzin van toepassing is, zie onderstaande Afbeelding 1.3, waar dat gebied nader is aangeduid.



Afbeelding 1.3: ***Het projectgebied voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 met daarin aangegeven het geprojecteerde appartementengebouw (voor acht woningen) en de geprojecteerde vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied***

1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen)

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gesitueerd in het gebied van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 6 december 2013, en werd daarna onherroepelijk.

1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

De gronden, waarop het project F.A. Molijnlaan 166 en 172 wordt ontwikkeld, hebben volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" voor een groot deel de bestemming "Bedrijf", de bestemming "Maatschappelijk", en daarnaast de bestemming "Wonen" (in het noorden van het projectgebied) en met daarbij de bestemming "Tuin".

Daarnaast liggen er de dubbelbestemmingen "Archeologie 2" en "Archeologie 3" over het projectgebied.



Afbeelding 1.4: Het projectgebied gelegd over de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Bestemming "Bedrijf" (artikel 4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 1 in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1;
b. bedrijven zoals hierna omschreven, ter plaatse van de aanduidingen, [*zoals hier op het perceel F.A. Molijnlaan 172 van toepassing is, namelijk de aanduiding (sb-30) "specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf"*];
c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit [*er is hier op de Verbeelding geen aanduiding bedrijfswoning weergegeven*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Bouwen
Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) aangegeven percentage bedragen; [*is hier 100 %*].
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte; [*is hier 8 meter, respectievelijk 8 meter*];

Bestemming "Maatschappelijk" (artikel 10).

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan; [*is niet van toepassing voor dit project*];
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; [*is niet van toepassing voor dit project*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen
Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen; [*is in dit geval 80 %];*
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte [*is in dit geval 7 meter, respectievelijk 10 meter (en voor een klein deel 4 meter, respectievelijk 4 meter)*];
d. (.....)
e. (.....)
f. (.....)

Bestemming 'Tuin' (artikel 14).

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bij één en ander behorende voorzieningen zoals in- en uitritten, paden, bermen, parkeervoorzieningen, en andere bouwwerken.

14.2Bouwregels

14.2.1 Bouwen
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend uitbouwen zoals een erker, overkappingen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-schouwpad' geen bebouwing is toegestaan.

14.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 14.2.1 gelden de volgende eisen:

andere bouwwerken	maximum bouwhoogte
vlaggenmasten	6 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van een woning	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

Bestemming 'Wonen' (artikel 17).

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, al dan niet in combinatie met een

praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding; *(dat laatste is niet van toepassing op de locatie van het onderhavige project);*

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen
Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 17.2.1 gelden de volgende eisen:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduidingen:

verbeelding	aanduiding	omschrijving
aeg	'aaneengebouwd'	aaneengebouwd wonen
tae	'twee-aan-een'	ten hoogste twee-aan-een gebouwde woningen
vrij	'vrijstaand'	vrijstaande woningen
gs	'gestapeld'	gestapelde woningen

mogen hoofdgebouwen uitsluitend zoals omschreven worden gebouwd.
c. het bestaande aantal woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar nieuwe woningen mogen worden gebouwd tot het maximum aantal zoals is aangeduid; [*in dit geval zijn 2 vrijstaande woningen aangeduid middels 2 bouwvlakken*].
d. (.....);
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte. [*is in dit geval 4 meter, respectievelijk 8 meter*];
(.....);
j. (.....).

Er zijn ook nog twee dubbelbestemmingen van toepassing, namelijk 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 20) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Waarde – Archeologie 2 (artikel 20)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

20.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 120 m^2 worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

20.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

Waarde – Archeologie 3 (artikel 21).

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

21.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2 worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 21.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

21.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Strijd met het toegestane gebruik volgens de vigerende bestemmingen
Ten aanzien van de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" is het gebruik en het bouwen ten behoeve van de bestemming / functie "Wonen" volgens het gebruik voor de nieuwe functie "Wonen" volgens het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 (deels) in strijd met de (gebruiks-)bestemmingen volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit is deels ook het geval bij de geldende bestemming "Wonen" (volgens het vigerende bestemmingsplan).

Daarbij is tevens een deel van het projectgebied, dat volgens het Beeldkwaliteitplan (BKP) de bestemming/functie "Groen" zal krijgen, in strijd met de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk".

Daarnaast is er strijd met de bouwregels. Zo is de bouwhoogte van de voorgenomen Appartementengebouw, zijnde 13,50 meter, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, terwijl binnen de bestemming "Maatschappelijk" een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Met het project zullen er vier vrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan twee woningen langs de F.A. Molijnlaan en twee woningen langs de Boterdijk. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er binnen het

projectgebied reeds twee vrijstaande woningen bestemd langs de F.A. Molijnlaan in het noordelijke deel van het projectgebied. Echter de bouwvlakken van deze nog nieuw te bouwen twee vrijstaande woningen zijn in het nieuwe plan dichter langs de Molijnlaan geprojecteerd. Er is ook strijd met de bouwregels van de bestemming "Wonen", omdat de bouwhoogtes en de goothoogtes van de geplande nieuw te bouwen woningen langs de F.A. Molijnlaan volgens het ingediende plan hoger zijn dan is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de woningen langs de F.A. Molijnlaan 4 meter, respectievelijk 8 meter. Volgens het projectplan is de goothoogte van de geplande woningen langs de F.A. Molijnlaan 8 meter, en de bouwhoogte maximaal 12 meter. Dit is dus hoger dan voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan.

De twee te bouwen vrijstaande woningen langs de Boterdijk zijn geprojecteerd in het gebied van de bestemming "Bedrijf". Hier zijn geen woningen toegestaan. Ook hiervoor zal met een besluit dienen te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om de bouw van deze woningen mogelijk te kunnen maken in de nabije toekomst. De goothoogte van deze woningen aan de Boterdijk wordt volgens het projectplan maximaal 6 meter, en de bouwhoogte van deze woningen wordt volgens het projectplan maximaal 10 meter.

De conclusie luidt, dat vanwege de geconstateerde strijd met de gebruiksregels van de vigerende bestemmingen en vanwege de strijd met de bouwregels van de bestemmingen er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 □ Wabo noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren. Hiertoe is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

Vanwege de geconstateerde strijd met het vigerende bestemmingsplan is er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12., lid 1, onder a, onder 3 □ Wabo noodzakelijk. Om die reden is deze Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.4 Voorbereidingsbesluiten

Voor het gebied, waarvoor de onderhavige plannen zijn opgesteld, geldt het volgende voorbereidingsbesluit:

"Om onzelfstandige bewoning van woningen tegen te gaan / en voor het uitsluiten van logies t.b.v. seizoenarbeiders en/of arbeidsmigranten".

Het voorbereidingsbesluit werd vastgesteld d.d. 28 januari 2021 en is in werking getreden d.d. 29 januari 2021. De verwachting is dat hiervoor geen nieuw voorbereidingsbesluit zal worden vastgesteld, maar dat er een paraplu-bestemmingsplan voor dit onderwerp zal worden vastgesteld.

1.5 Paraplu-bestemmingsplannen

Voor onder andere het onderhavige plangebied geldt het volgende paraplu-bestemmingsplan:

1. "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld d.d. 29 april 2021).

Voor onder andere het plangebied zijn de volgende paraplu-bestemmingsplannen in voorbereiding:

1. "Parapluplan Bed en Breakfast" (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 20 oktober 2021 tot en met 30 november 2021; dit paraplu-bestemmingsplan moet nog worden vastgesteld).
2. "Parapluplan Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten / Seizoenarbeiders e.a." (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022).

1.6 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de plannen volgens het project F.A. Molijnlaan 166 en 172, worden in Hoofdstuk 2 de Juridische Procedures beschreven die voor het project noodzakelijk zijn. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, het beleid van de provincie Gelderland, en het beleid van de gemeente Nunspeet. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de (cultuur-)geschiedenis van het projectgebied en van het (voor)onderzoek naar de eventuele archeologische waarden.

In Hoofdstuk 5 wordt het nieuwe plan/project beschreven.

Hoofdstuk 6 geeft aan, op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie, en ook de externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, en dergelijke, rekening is gehouden.

In Hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het project. Daarin wordt de wijze beschreven waarop burgers, bedrijven en andere organisaties, bij de voorbereiding van het project zijn betrokken. Daarnaast komt in dat Hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid van het project aan de orde.

Verwijzingen in een paragraaf naar een andere paragraaf elders in de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing m.b.t. een goede ruimtelijke ordening, of bijzondere opmerkingen over de inhoud, of conclusies van de paragraaf, staan in tekstblokken in kaders, zoals hieronder als voorbeeld is weergegeven:

"(...) voorbeeld (...)"

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES

2.1 Juridische Procedures Algemeen

Vanwege het feit dat het project voor de bouw van het nieuwe appartementencomplex (voor acht woningen) en de vier nieuwe vrijstaande woningen, zoals dat project nu voorligt, niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (zie Paragraaf 1.3) is er een planologisch juridische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren, en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridische planologische procedure wordt hieronder besproken in de Paragrafen 2.2. t/m 2.5.

Bij de genoemde juridische procedure(s) wordt artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin, van de Wabo toegepast voor het onderhavige project, met name voor de vier vrijstaande woningen. Zie hiervoor de paragraaf 2.4 "Juridische procedure t.b.v. de vier nieuwe vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het plangebied. Toepassing van artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin van de Wabo".

Het project valt ook onder de regels van de Crisis- en herstelwet (Chw), waardoor de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing kan worden verklaard voor het onderhavige project. Zie hiervoor Paragraaf 2.3 De Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw).

2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw

2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure

Voor het gebied waar de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de bouwplannen voor het appartementengebouw toch mogelijk te (kunnen) maken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze procedure wordt ook wel "Wabo projectbesluitprocedure" genoemd. Mede daarvoor is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunningbeschikking dient tezamen met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage te worden gelegd voor de zienswijzentermijn ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb)

Voordat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe appartementengebouw met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing ter inzage kan worden gelegd voor de zienswijzentermijn dient er door de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven. Hiertoe zal een raadsvoorstel (met ontwerp-raadsbesluit) aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb

Zodra de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven, zal de aanvraag omgevingsvergunning met het ontwerp van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) als

ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor een termijn van zes weken op grond van Afdeling 3.4 van de Awb. Dit ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw)

2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Aangezien met het project met de geplande bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en met de vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, wordt voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw) kan deze wet worden toegepast voor het onderhavige project. Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".

Dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, zal ook worden vermeld in de bekendmaking in verband met de aanvraag en later bij de verleende omgevingsvergunning(en).

2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Naast het feit dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is volgens artikel 3, lid 3.1 van Bijlage I van de Chw, kan ook een "Projectuitvoeringsbesluit" volgens Afdeling 6 en met name artikel 2.9 en artikel 2.10, van de Crisis- en herstelwet (Chw) worden vastgesteld om het onderhavige project te kunnen realiseren. Hiermee kan het bouwproject worden versneld. De gemeenteraad is in deze casus het bevoegde bestuursorgaan om het "Projectuitvoeringsbesluit" vast te stellen.

2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd.

Het appartementengebouw (voor acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen dienen te zijn gebouwd binnen vier jaar nadat de onderhavige omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit zal als een voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Indien niet aan deze termijn(en) wordt voldaan kan de gemeente de verleende omgevingsvergunning(en) deels of geheel intrekken.

2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo

2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw

Met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" (ex artikel 2.1, lid c Wabo) is voor het Appartementengebouw ook een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" aangevraagd (ex artikel 2.1, lid a Wabo). De noodzakelijke bouwtekeningen, de technische berekeningen, et cetera voor het Appartementengebouw zijn ingediend bij de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen

Voor de geplande te bouwen vier vrijstaande woningen is ook de noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan" ingediend (ex artikel 2.1, lid c Wabo). Voor de vier vrijstaande woningen is nog geen omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" (ex artikel 2.1, lid a Wabo) aangevraagd.

Er zijn vier vrijstaande woningen opgenomen in het noordelijk deel van het projectgebied. Er worden met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor dit project nog geen omgevingsvergunningen aangevraagd voor de "activiteit bouwen" voor de vier vrijstaande woningen, omdat het technische en bouwkundige ontwerp van deze vier woningen nog niet uitgewerkt is en dus nog niet gereed is. Wel wordt met de onderhavige procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3 □ Wabo een omgevingsvergunning gevraagd voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan". Hiervoor zijn de plannen voor de vier vrijstaande woningen voldoende concreet uitgewerkt, hetgeen een voorwaarde is voor een juiste toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin. Zie voor het stedenbouwkundig uitgewerkte plan voor de vier vrijstaande woningen Paragraaf 5.11 "Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)". Zie ook de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Op een later tijdstip kan, op grond van het onderhavige te nemen afwijkingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan", omgevingsvergunning(en) ten behoeve van de "activiteit bouwen" worden aangevraagd, waarvoor op dat moment de reguliere procedure kan worden toegepast. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, Wabo, en op grond van artikel 2.10, eerste lid, Wabo [artikel 2.7, lid 1 Wabo en artikel 2.10, lid 1 Wabo zijn in 2013 gewijzigd

Besloten zal worden, in het besluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning, dat artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo van toepassing wordt verklaard voor dit project (met name voor de vier te bouwen vrijstaande woningen).

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau in Nederland. De SVIR heeft een groot aantal Rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit de SVIR blijkt, dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

Inhoud van de SVIR
De SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft de SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en de ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming (zie over het transport van gevaarlijke stoffen verder ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.9 "Externe veiligheid", van deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Transformatie van (kantoor)gebouwen en bedrijfsterreinen
De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als in krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het

initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), namelijk in artikel 3.1.6, lid 2. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) – Planspecifiek
De conclusie is dat de plannen voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen passen binnen de SVIR. De herstructurering van het gebied waarbij bestaande verouderde bebouwing (bedrijfsbebouwing en voormalig schoolgebouw) past binnen de doelstellingen van de SVIR. Uit Hoofdstuk 5, paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het project ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". (Zie verder Paragraaf 3.1.4 en Paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing, waarin het plan/project aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt getoetst).

Het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen past binnen de doelstellingen van de SVIR.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. De NOVI zal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. Dit laatste zal - hoewel de NOVI is vastgesteld op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) - gebeuren op het moment dat de (nieuwe) Omgevingswet in werking treedt (op 1 juli 2022).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal, als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid, en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de lange termijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen, en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk, maar ook door de provincie en door de gemeenten.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om een combinatie te maken en *win-win*-situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgevingen zoveel mogelijk voorzien in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

NOVI - Planspecifiek

Het onderhavige plan voor de F.A. Molijnlaan 166-172 maakt de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen mogelijk, dat is in totaal twaalf woningen. Het plan/project past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI, zoals in het bijzonder binnen de "Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's".

De conclusie is dat het project F.A. Molijnlaan 166-172 past binnen de beleidsdoelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Om die reden kan het project worden uitgevoerd en kan (kunnen) de aangevraagde omgevingsvergunning(en) worden verleend.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk heeft met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vastgelegd. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 (aangevuld d.d. 1 oktober 2012) in werking getreden.

Barro - Planspecifiek

Het Barro doet geen uitspraken met betrekking tot het projectgebied met het plan voor de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen, en dus van in totaal twaalf woningen, of met betrekking tot soortgelijke situaties. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Het Barro bevat geen belemmeringen voor het onderhavige project voor de bouw van een appartementengebouw (acht appartementen) en voor de vier vrijstaande woningen.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en vraaggericht realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Dit artikel is hieronder weergegeven.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zie verder over de toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13.

In Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13 wordt het onderhavige plan concreet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze is opgenomen in het bovengenoemde artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid verwoord.

In de Omgevingsvisie is het ruimtelijk-maatschappelijk beleid uiteengezet, en in de Omgevingsverordening wordt de juridische borging van het beleid geregeld om op die manier de provinciale belangen veilig te stellen. Vrijwel elke ontwikkeling in Gelderland heeft van doen met de inhoud van de Omgevingsvisie en met de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken. Deze doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking.
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden met het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen, zodat er één visie en één verordening is ontstaan.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening;
- wonen;

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Agenda Wonen agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is één van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van naar een aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat deze zich voordoet.

Omgevingsvisie - Planspecifiek

Er is sprake van een concrete plaatselijke vraag, met het project/plan F.A. Molijnlaan 166 - 172. Dit plan past geheel binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland, omdat het project een binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren woningbouwproject is, waarmee een appartementengebouw (met acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, worden gerealiseerd. Geconstateerd wordt daarom dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Het plan/project voor een appartementengebouw (acht appartementen) en voor vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van provincie Gelderland zoals is verwoord in de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 werd door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is gebaseerd op de bovengenoemde Omgevingsvisie. Deze Omgevingsverordening werd op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de Omgevingsvisie van 2018. Op dit moment (april 2021) is een nieuw ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze nieuwe provinciale Omgevingsverordening zal aan het eind van 2021 worden vastgesteld.

Een nieuw bestemmingsplan, zoals het onderhavige, moet worden getoetst aan de Regels van de Omgevingsverordening van de provincie.

Volgens artikel 2.1, lid 1 (regionale woonagenda) stellen de gemeentebesturen een Regionale Woonagenda op. Volgens artikel 2.1, lid 2 zullen Gedeputeerde Staten de Regionale Woonagenda vaststellen.

Volgens artikel 2 maakt een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk indien die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgesteld Regionale Woonagenda. Dit is getoetst in Paragraaf 3.3.3 "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet".

Omgevingsverordening - Planspecifiek

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (acht woningen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen) past in woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente (zie paragraaf 3.3.3. de Paragraaf "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid).

Er staan geen Regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" ten behoeve van het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 kunnen belemmeren.

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen. Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (8 woningen in het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen) past in het woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente, zie ook Paragraaf 3.3.3. "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Er staan geen regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor afwijken van voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen belemmeren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

In deze Paragraaf 3.3 wordt het beleid van de gemeente Nunspeet besproken dat gebruikt wordt zijn voor de Ruimtelijke Onderbouwing van het onderhavige project voor de voorgenomen bouw van het appartementengebouw(acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet.

3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030

De Omgevingsvisie Nunspeet 2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, is een richtinggevend beleidsstuk, dat een algemeen beeld geeft van de toekomst van Nunspeet. Het doel ervan is om samenhang te bereiken in diverse grote en kleine ontwikkelingen, die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie en wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen, om zo meerwaarde te creëren. De structuurvisie is kaderstellend voor de lange termijn. Voor de kortere termijn gaat de structuurvisie uit van flexibiliteit waar het gaat om het benoemen van projecten.

De Omgevingsvisie loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet die is gepland op 1 juli 2022. In deze Omgevingsvisie kijkt de gemeente met haar beleid vooruit tot circa 2030.

De Omgevingsvisie vormt de beleidsmatige basis voor het toekomstige Omgevingsplan van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt een strategische ontwikkelrichting voor de gemeente neergelegd. De Omgevingsvisie is opgesteld in NEO-verband, dus door de drie gemeenten Nunspeet, Elburg, en Oldebroek gezamenlijk.

In deel 2, onderdeel B, van de Omgevingsvisie is de centrale koers voor de drie NEO-gemeente uitgezet. Er zijn voor de gezamenlijke NEO-Omgevingsvisie de volgende overkoepelende thema's en opgaven uitgewerkt.

- Leefbare dorpen met een actieve samenleving!
- Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit.
- Een vitaal economisch klimaat.
- Duurzaam, energieneutraal, en klimaatbestendig.
- Bereikbaar, nabij- en toegankelijk.

In deel 2, Onderdeel C, van de Omgevingsvisie volgt een Gebiedsgerichte uitwerking voor de drie NEO-gemeenten. De volgende vijf deelgebieden worden hierbij onderscheiden:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Agrarische enclaves.

Deelgebied 5: Kernen.

In deel 3 van de Omgevingsvisie is de visie voor de gemeente Nunspeet gegeven. De Thematische uitwerking (speerpunten) voor de gemeente Nunspeet zijn volgens deel 3, onderdeel B:

Thema 1: Versterken sociaal-economische positionering.

Thema 2: Een duurzame ontwikkeling van het (agrarische) buitengebied.

Thema 3: Een vitale toeristisch-recreatieve sector bereiken.

Thema 4: Ruimtelijk inpassen van duurzame energieopwekking.

Thema 5: Ontwikkeling stationsomgeving als levendig knooppunt in Nunspeet.

Thema 6: Milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen.

Thema 7: Behouden en versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet.

De gebiedsgerichte uitwerking voor de gemeente Nunspeet vindt plaats in Ideekaarten in deel 3, onderdeel C, namelijk:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Kern Nunspeet.

Deelgebied 5: Kern Hulshorst.

Deelgebied 6: Kern en agrarische enclave Vierhouten.

Deelgebied 7: Kern en agrarische enclave Elspeet.

Omgevingsvisie Planspecifiek

Voor het onderhavige plangebied is vooral van belang datgene wat in de Omgevingsvisie wordt geschreven in Deel C van de Gebiedsgericht Uitwerken Nunspeet (Ideekaarten) bij "Deelgebied 4, Kern Nunspeet", en dat voor het onderhavige project van belang is. Hierin is geschreven:

"Ambitie:

Nunspeet is en blijft de centrumkern van onze gemeente. We ambiëren het minimaal behoud en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau, zowel commercieel als niet-commercieel. De levendigheid en de uitstraling van het centrumgebied vormt een belangrijke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, welke we graag verder uitbouwen met de betrokken ondernemers. (.....)

Ook naar de toekomst toe heeft Nunspeet een belangrijke opvangfunctie voor de behoefte aan woningen en locaties voor bedrijvigheid. We gaan aan de slag met het [in] beeld brengen van de (on)mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen gezien de vele waarden in en om de kern Nunspeet."

Uitgangspunten kwaliteit:

Veilige, stedenbouwkundige en landschappelijk goed ingepaste spoor kruisingen en een betere verkeersafwikkeling zowel voor snel als langzaam verkeer.

Aanpak van stationsomgeving (dorpse karakteristiek herstellen).

Groene structuren versterken en indien mogelijk water terugbrengen in de kern.

Autoluw centrum, parkeren aan de randen, fietsvriendelijke kern.

De plannen voor de bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen passen binnen de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit, volgens het beleid voor de kern van Nunspeet, volgens het hoofdstuk "Deelgebied 4 Kern Nunspeet" (blz. 41) van de Omgevingsvisie Nunspeet.

3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet"

De woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" is vastgesteld op 20 februari 2020. Met deze woonvisie wil het gemeentebestuur een nieuw fundament leggen voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In de woonvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.
- Een duurzaam huis.
- Zorgzame en inclusieve wijken.

Het gemeentebestuur wil dat alle inwoners van de gemeente Nunspeet zo passend mogelijk wonen, en wil de vier kernen 'in balans' houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025, en tot 2030 met in totaal 950 woningen. Voor starters bestaat de grootste urgentie, maar ook het passend wonen voor senioren is een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2020-2025 wil het gemeentebestuur ten minste 135 sociale huurwoningen toevoegen en een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

In Nunspeet zijn de landelijke ambities en normen voor verduurzaming ook vertaald naar het wonen in Nunspeet. Dit om een duurzame woningvoorraad te realiseren die zich kenmerkt door een zuinig energieverbruik of door energie neutrale woningen.

De gemeente Nunspeet wil goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" - Planspecifiek

In februari 2020 is de woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" voor de periode 2020-2025 vastgesteld. In deze woonvisie heeft de gemeenteraad zijn ambities vastgelegd op het gebied van wonen. Aan de basis van deze ambities ligt dat de gemeente gaat voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte.
De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 - 2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen was opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten.

Het onderhavige project voor de bouw van acht appartementen en vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van de gemeente Nunspeet zoals deze is vastgelegd in de woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet".

3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. Bij verbouw- of nieuwbouwplannen van bijvoorbeeld woningen of kantoren of bij een functiewijziging van bestaande panden in Nunspeet ontstaat vaak een nieuwe parkeerbehoefte voor auto- en fiets parkeren. Hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen nodig zijn bij een bouwontwikkeling of functiewijziging kan worden berekend aan de hand van parkeernormen. Het is wenselijk dat er een goede parkeerbalans wordt opgesteld die rekening houdt met de gemeentelijke parkeernormen en die uitgaat van de parkeerbeleidsregels in het betreffende gebied. In de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) wordt aangegeven hoe de parkeerbehoeftes voor auto's en fietsers worden berekend.

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur en openbare ruimte).

De Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) heeft de volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten:

Hoofddoel

1. De gemeente voert een parkeerbeleid dat (afgezien van pieken in de vraag) op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit genereert.

Beleidsuitgangspunten

2. De gemeente hanteert een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze norm komt overeen met de maximale norm van "schil centrum" uit publicatie 317 van de CROW.

3. De gemeente maakt geen onderscheid in geografische ligging: centrum, schil en rest bebouwde kom.

4. Bij het toetsen van parkeernormen voor woningen moeten de berekeningsnormen worden gebruikt, waarbij er per woning tenminste 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijk moet zijn, bij voorkeur binnen 100 m loopafstand.

5. Garages zonder oprit waarop geen ruimte is om de auto te parkeren, worden in de parkeernorm niet meegeteld.

6. Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.

7. De onderlinge uitwisselbaarheid (het dubbelgebruik) wordt door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige) bepaald. Het parkeeronderzoek wordt betaald door de aanvrager.

8. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van voldoende fietsparkeervoorzieningen. Toetsing vindt plaats aan de hand van tellingen en van de kencijfers in bijlage 1b van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

9. Een parkeerfonds is een goed instrument dat ruimte biedt om mee te werken aan initiatieven die op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen realiseren.

10. De gemeente streeft bij herinrichtingen en nieuwbouw naar een indeling in parkeervakken om zodoende de herkenbaarheid te verbeteren.

11. De gemeente reserveert in ruimtelijke plannen parkeermogelijkheden voor gehandicapten. Het initiatief daartoe wordt genomen door de vergunningplichtige.

Voor het overige wordt verwezen naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

Van belang is dat er (mede) op basis van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) er een bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2021. Dit

"Parapluplan Parkeren" geldt voor het grondgebied van de gehele gemeente. Nieuwe bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen en projecten die binnen de gemeente Nunspeet worden vastgesteld dienen ook de regels van het "Parapluplan Parkeren" in acht te nemen.

Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 - Planspecifiek
De regels van het "Parapluplan Parkeren" dienen ook in acht worden genomen voor het onderhavige ruimtelijke project voor de realisering van het appartementengebouw voor acht appartementen en voor de vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 166 – 172. Of dit laatste het geval is wordt getoetst in Hoofdstuk 5, de Paragraaf 5.7van deze Ruimtelijke Onderbouwing die voor het onderhavige project is opgesteld.

Bij het onderhavige project wordt voor het onderhavige project rekening gehouden met het parkeerbeleid volgens de "Parkeernota van de gemeente Nunspeet 2014" en met het "Parapluplan Parkeren" van de gemeente Nunspeet.

Voor de doorwerking van het parkeerbeleid bij het onderhavige project wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.7 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving

Volgens het boek "*Erfgoedatlas gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders, Zwolle 1915), was de heer F.A. Molijn waarschijnlijk de eerste die met een stedenbouwkundige bril naar de kern Nunspeet keek. Vanaf 1905 ontwikkelde hij onder de vlag van de "Maatschappij De Veluwe" en in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect Leonard Springer een villapark aan de oostkant van het dorp, waarop zij bouwkavels uitgaven, nabij de Grooteweg, die de verbinding vormde tussen het station en de verffabriek Veluvine.

De Grooteweg werd de ruggengraaat voor het genoemde project van de heer Molijn, de aanleg van een representatieve woonplek voor beter gesitueerden. De bekende landschapsarchitect L.A. Springer kreeg de opdracht om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De omliggende gronden werden met gebogen lanen met de Grooteweg verbonden. Bestaand bos werd geïntegreerd en het plan werd ruimschoots van bomen en groen voorzien. In de nieuwe wijk kon een nieuwe categorie inwoners zich vestigen: bemiddelde import waaronder kunstschilders en andere welgestelden die door de aangename omgeving werden aangetrokken. [1] Deze Grooteweg heet nu de F.A. Molijnlaan, de laan waaraan het onderhavige project F.A. Molijnlaan 166 – 172 wordt ontwikkeld.

Aan de bebouwing van de F.A. Molijnlaan is lang gewerkt. De eerste bouwgolf vond rond 2010 plaats. Na de oorlog trad een verdichting op en werden steeds meer villa's gebouwd. Het meest noordelijke deel, tussen de Laan en de huidige Secretaris Boerhoutweg, is pas rond 1965 aangelegd, toen de F.A. Molijnlaan via de verlengng van de F.A. Molijnlaan werd doorgetrokken naar de Elburgerweg.[2]

Langs deze Grooteweg (de latere F.A. Molijnlaan) kwam ook het tracé van de Zuiderzeestoomtram te liggen, eveneens een project dat mede op initiatief van de heer Molijn was gestart.

Doordat de wijk een privé-initiatief was, kreeg de wijk al vroeg elektrische verlichting langs de lanen. Pas in 1932 werden de wegen in het villapark aan de oostkant van het dorp overgenomen door de gemeente.

De hiervoor genoemde Veluvine Verffabriek bleef als zelfstandig bedrijf tot 1965 bestaan. Daarna volgden diverse overnames. Uiteindelijk kwam het bedrijf in handen van Hoechst Holland. In 1973-1974 werd het bedrijf overgeplaatst naar Breda. De fabrieksgebouwen zijn in 1987 afgebroken. Sinds 2009 bevindt zich hier een multifunctioneel centrum, ook genaamd Veluvine (F.A. Molijnlaan 186).[3]

De inspanningen van de heer Molijn en van de heer Springer hadden succes, en in de beginjaren van de twintigste eeuw vestigden zich schilders en welgestelden in het villapark van de heer Molijn en elders in de gemeente.[4]

---

[1] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178.
[2] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178
[3] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 90-91.
[4] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 91.

4.1.2 Voormalige Huishoudschool

De voormalige huishoudschool is geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument. De huishoudschool is in de Welstandnota wel als een karakteristiek pand genoemd, maar aan karakteristieke panden zijn in de bestemmingsplannen tot o.p heden geen regels aan verbonden voor wat betreft slopen en dergelijke.

In 2013 werd door het gemeentebestuur de locatie aangekocht in verband met de mogelijke realisatie van een schoolcampus, maar in 2017 besloot de gemeenteraad van dat plan af te zien. In 2019 is de locatie F.A. Molijnlaan 166 (met een akte van ruiling, waardoor het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 in eigendom kwam van de gemeente, verkocht (in eigendom overgegaan) naar de huidige initiatiefnemers van het onderhavige plan.

Het projectgebied voor het onderhavige appartementengebouw en voor de vier vrijstaande woningen is gelegen aan de historische F.A. Molijnlaan. Dit laatste vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in het projectgebied (langs de F.A. Molijnlaan).

De voormalige Huishoudschool is in de bijlage bij de Welstandsnota weliswaar als "karakteristiek" aangeduid, maar daar zijn in het bestemmingsplan geen regels met betrekking tot bijvoorbeeld het slopen aan gekoppeld.

4.2 Archeologie

4.2.1 Rijksbeleid

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg van 1 september 2007[5]) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd. De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen.

Verder werd met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet / nu Erfgoedwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving is als volgt:

- het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Erfgoedwet en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.
- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen.
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.

[5] De wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden d.d. 1-9-2007. Deze wet werd onderdeel van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wet is daarna op 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet.

- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

4.2.2 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Nunspeet met betrekking tot archeologie is vastgelegd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nunspeet. De gegevens van deze onderliggende beleidskaart zijn opgenomen in de regels van de bestemmingsplannen van de gemeente en ook op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen.

Het projectgebied ligt in een zone die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3". Mede naar aanleiding daarvan is het plan / project aan het aspect archeologie getoetst.

4.2.3 Archeologie en het Projectgebied

Met name vanwege het feit dat het projectgebied in een zone ligt die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft, en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3", was de reden om het plan/project nader aan het aspect archeologie te toetsen. Om die reden is er een archeologisch onderzoek verricht.

In verband met eventuele archeologische vondsten is archeologisch onderzoek gedaan. Het onderzoek is verricht door bureau De Steekproef te Zuidhorn. Het naar aanleiding van het onderzoek opgestelde rapport is genoemd "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172. Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020.

De aanleiding van het archeologisch onderzoek is de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van vier huizen en van een appartementengebouw. De hiermee gepaard gaande graafwerkzaamheden vormen een bedreiging voor eventuele aanwezige archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is bij het onderzoek uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen vanaf de steentijd. Door de hoge ligging was het gebied tijdens alle archeologische periodes namelijk een geschikte vestigingsplek voor de mens.

Er zijn tijdens het veldonderzoek (verkennende fase) twaalf boringen verricht. Deels in overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek bestaat de opbouw van het plangebied uit een geroerde / verstoorde laag op dekzandafzettingen. In geen van de boringen zijn intacte bodemhorizonten gevonden, noch archeologische cultuurlagen of indicatoren. De bodem in het plangebied is tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt.

Op basis van het verrichte onderzoek is door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector van het onderzoeksbureau De Steekpoef) een selectieadvies gegeven.

Selectieadvies door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector)

"In het plangebied is in alle boringen een verstoord / vergraven pakket aanwezig met een gemiddelde diepte van 90 centimeter beneden maaiveld. De bodem in het plangebied is niet meer intact en tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt. Waarschijnlijk is dit gebeurd tijdens de bouw en terreininrichting van de opslagloods en van de oude huishoudschool. Op basis van de afwezigheid van intacte bodemhorizonten, cultuurlagen en/of archeologische indicatoren achten wij de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172, klein. Er zijn in het verleden en tijdens het veldwerk geen

archeologische vondsten gedaan in het plangebied of in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 meter). Wij adviseren daarom geen archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein aan de F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gedaan bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Nunspeet."

Advies Regioarcheoloog

De archeologische adviseur van de gemeente Nunspeet bij de Omgevingsdienst Noord Veluwe, de heer [redacted] heeft op 31 augustus 2020 laten weten het bovenstaande selectieadvies op te volgen. De gemeente Nunspeet volgt het advies in dezen op.

Uit het verrichte archeologisch onderzoek zoals daarvan verslag is gedaan in het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" van 31 augustus 2020 is geconcludeerd, dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.) Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020, wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur

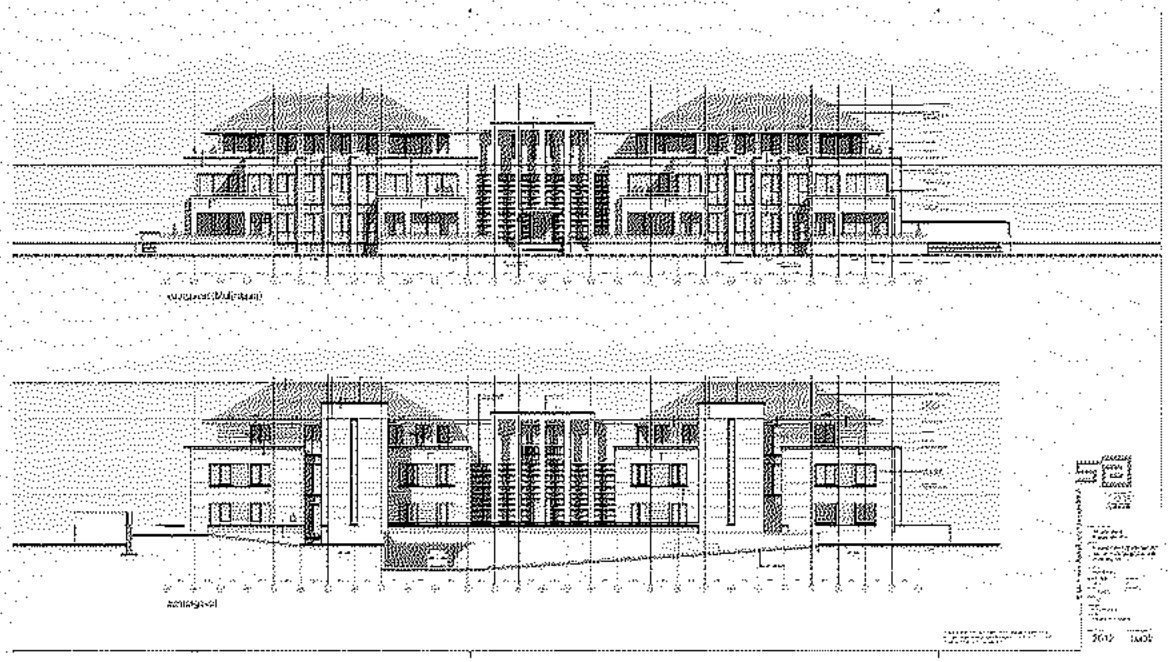
De plannen voor het project herontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 zijn, dat er een appartementengebouw wordt gerealiseerd voor acht luxe appartementen op het zuidelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166-172, en dat er daarnaast vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 worden ontwikkeld. Voor een overzicht van het project wordt verwezen naar onderstaande Afbeelding 5.1 "Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur".



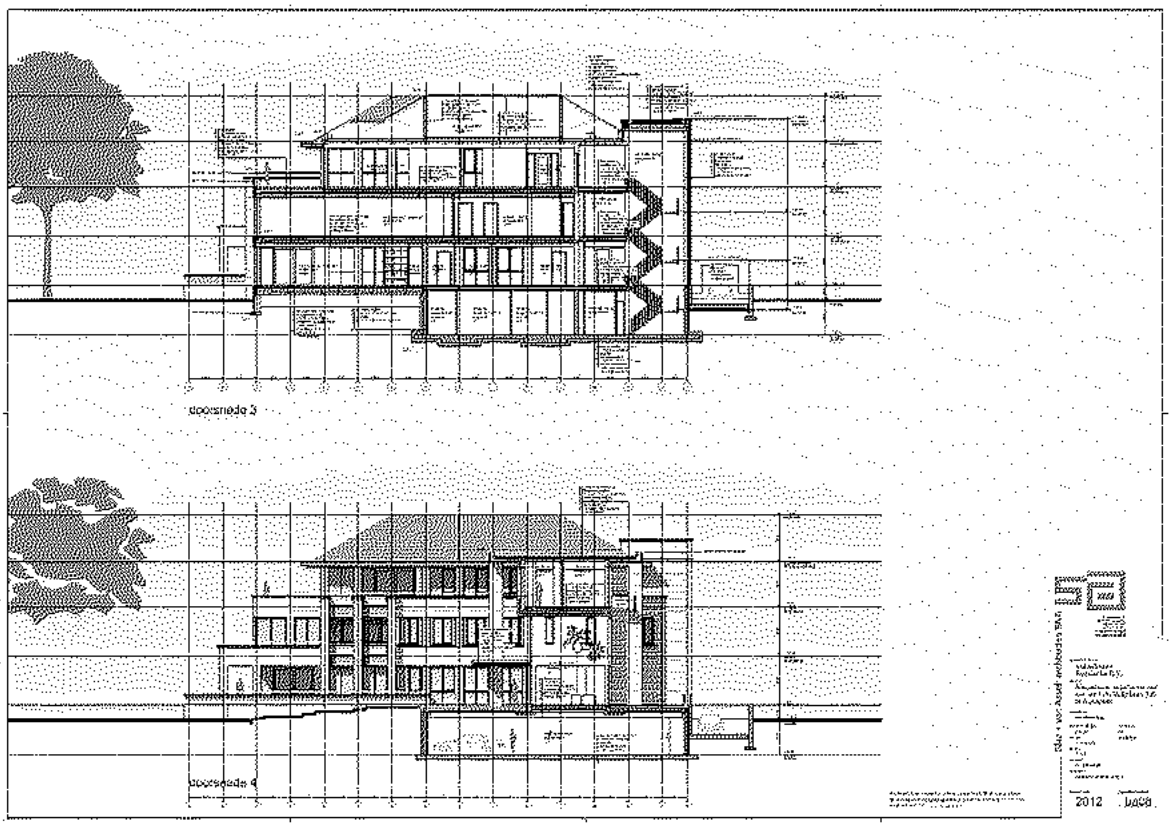
Afbeelding 5.1: Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur

5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen

Volgens het plan zal er op het terrein van de voormalige huishoudschool , F.A. Mollijnlaan 166, een appartementengebouw voor acht luxe appartementen worden ontwikkeld. Voor enkele gevelaanzichten volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022, zie de Afbeeldingen hieronder.



Afbeelding 5.2: Bouwtekening van de Voorgevel (westgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

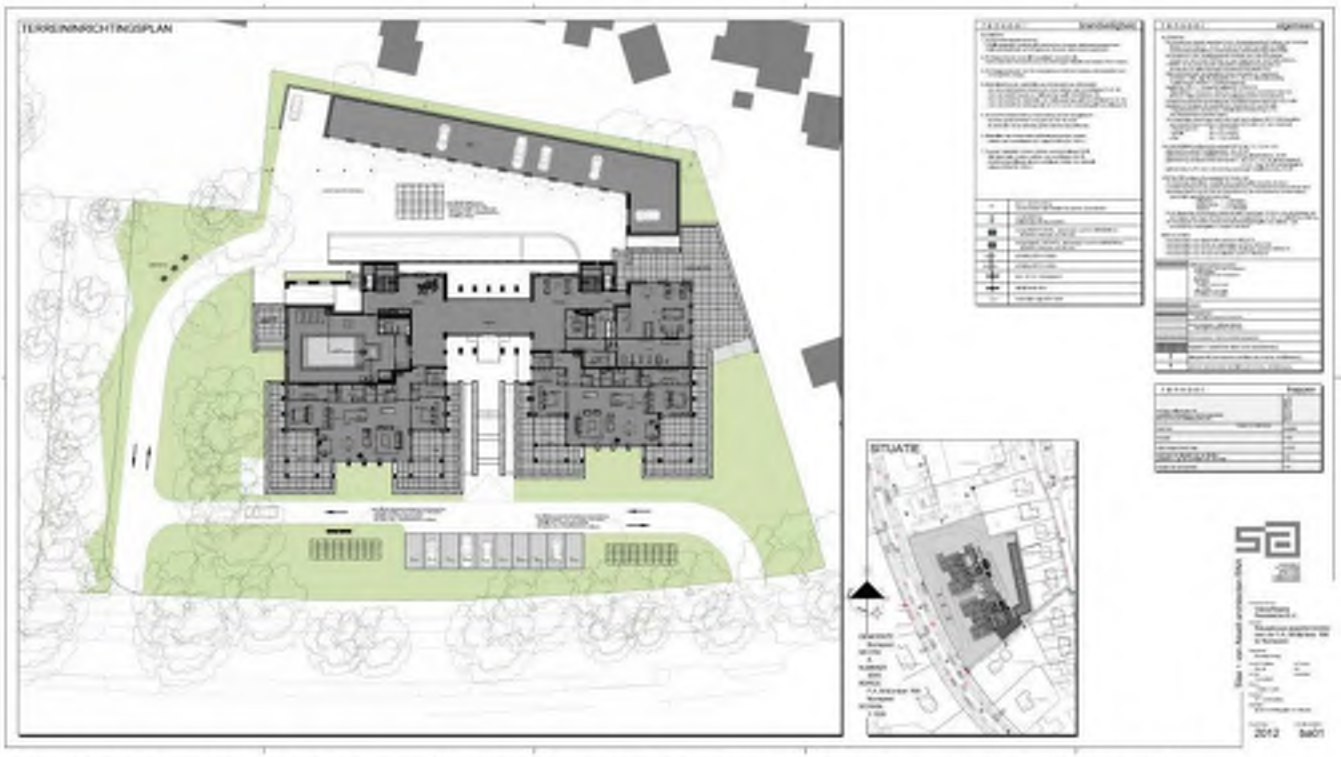


Afbeelding 5.3: Bouwtekening van de Zijgevel (zuidgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

In de Afbeelding 5.2 (de voorgevel / de westgevel van het gebouw) en 5.3 (de zijgevel / de zuidgevel van het gebouw) hierboven is het definitieve ontwerp van het appartementengebouw weergegeven, volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022 (zie ook Bijlage 25 bij deze Ruimtelijke Ordening).

5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166

In onderstaande Afbeelding 5.4 is de toekomstige terreininrichting van het nieuwe appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166 weergegeven., volgens de ingediende bouwtekeningen van d.d. 11 januari 2022 overeenkomstig het definitieve ontwerp.



Afbeelding 5.4: Terreininrichting en Plattegrond van het Gebouw. Appartementengebouw Molijnlaan 166

5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties

Er zijn geen aanvullende functies aan de woonfuncties gepland. Het geplande zwembad in het appartementengebouw is bedoeld voor het gebruik van de bewoners van het toekomstige appartementengebouw.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw wordt een relatief groot bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) gebouwd. Dit bijgebouw is bedoeld voor garages voor privéauto's (naast de parkeergarage die binnen het appartementengebouw zal worden gerealiseerd).

5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172

5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige gebied door het adviesbureau Bonotraffics. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet (projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021. De verkeersfunctie- en situatie van de huidige situatie van het projectgebied zijn in het rapport als eerste uitgewerkt.

In de huidige situatie ligt het plangebied er wat "verloren" bij. Zowel de voormalige huishoudschool als de loods ontsieren het beeld van de F.A. Molijnlaan. De F.A. Molijnlaan wordt gekenmerkt door een fraaie bomenrij en luwe villa's langs beide zijden van de weg.



Afbeelding 5.5: Huidige situatie F.A. Molijnlaan ter plaatse van F.A. Molijnlaan 166 (ontleend aan rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige huishoudschool" van adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 4.

Bij een bezoek is een aantal zaken opgevallen. De Molijnlaan is vrij smal voor een functie als "gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom". De maximum toegestane snelheid bedraagt 50 km/uur, er is sprake van vrijliggende fietspaden en van een enkele onderbroken asstreep. De bromfietsen rijden conform het landelijke beleid over de rijbaan. Door de bomenrijen aan weerskanten van de weg wordt een druk verkeersbeeld versterkt.

Het deel van de F.A. Molijnlaan tussen de Laan en de Oosterlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur.

5.5.2 Verkeersonveiligheid

Op wegvakniveau komen op dit deel van de F.A. Molijnlaan over het algemeen eenzijdige niet ernstige ongevallen voor. Het aantal geregistreerde ongevallen ligt laag, naar verwachting ligt het werkelijke aantal hoger. De geringe breedte van de weg en de kort aan de weg gesitueerde bomen zal naar verwachting geregeld leiden tot kleine ongevallen met alleen materiële schade.

5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172

De verkeersfunctie- en situatie en ook de parkeersituatie van het projectgebied zijn uitgewerkt in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (projectnummer 20.0172) van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021.

Onder het appartementengebouw komt een parkeervoorziening met 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het appartementengebouw wordt voorzien in een inrit voor de bezoekers en een gecombineerde in-/uitrit voor bewoners en bezoekers. Voor de kavels van de vier vrijstaande woningen geldt, dat deze rechtstreeks worden ontsloten op de F.A. Molijnlaan en op de Boterdijk.



Afbeelding 5.6: Kaart "wegencategorisering rondom F.A Molijnlaan 166-172" (ontleend aan het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige Huishoudschool" van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 6.

Bij inpassing van het onderhavige project in de bestaande situatie wordt aangesloten op de bestaande wegen F.A. Molijnlaan en de Boterdijk.

5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie

De toekomstige bestemming bestaat uit één functie, te weten de woonfunctie.de verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381). De verkeersgeneratie is gebaseerd d op de volgende kenmerken:

- weinig stedelijk

- schil centrum
- de maximale norm van de gegeven bandbreedte

Bij de verkeersgeneratie geldt nog een belangrijke vuistregel:

- Hoofdgroep wonen: een weekdag wordt omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11.

In de onderstaande Tabel 5.A (gebaseerd op de tabel 2 uit het onderzoeksrapport) is de verkeersgeneratie per functie in kaart gebracht.

Tabel 5.A Verkeersgeneratie naar functie en totaal (ontleend aan tabel 2 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Categorie	Verkeersgeneratie	Aantal	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	8,3 (per woning)	4	33,2	36,85
Appartement	7,6 (per woning)	8	60,8	67,49
Totaal (afgerond)			**94**	**105**

5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk

Het appartementengebouw kent twee inritten op de F.A. Molijnlaan. De noordelijkste inrit zal naar verwachting worden gebruikt door de bewoners en de zuidelijke inrit door de bezoekers.

Voor wat betreft de geplande vrijstaande woningen geldt, dat de twee woningen elk rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan ontsluiten en de andere twee rechtstreeks op de Boterdijk.

5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172

Op basis van de ontsluitingsstructuur van de geplande ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 is gekeken naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de F.A. Molijnlaan. In de onderstaande Tabel 5.B zijn de toekomstige te verwachten verkeersintensiteiten weergegeven voor de Molijnlaan. Voor de verdeling van de verkeersgeneratie vanaf de herontwikkeling is een 50/50 verdeling aangehouden. Gekozen is voor het avondspitsuur, gezien het feit dat dit het maatgevende spitsuur betreft.

Tabel 5.B Toekomstige verkeersintensiteiten (ontleend aan de tabel 3 uit het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Weg	Etmaalintensiteit	Eén-uurs Avondspits
Molijnlaan, richting station	3.843	304
Molijnlaan, richting rotonde Veluvine	4.343	370

Gevolgen voor de F.A. Molijnlaan voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten

De F.A. Molijnlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De capaciteit van een 2x1 (2 maal één rijstrook) gebiedsontsluitingsweg wordt gesteld op circa 1.400 – 1.600 pae (personenautoeenheden) per uur. Dit komt overeen met circa 1.300 – 1.500 motorvoertuigen per uur. De verwachte verkeersintensiteiten komen in 2030 in de avondspitsperiode op in totaal circa 730 motorvoertuigen per uur. Zelfs met de relatief smalle rijbaan, en de dichtbij de rijbaan gesitueerde bomen, zal de toename in verkeersintensiteit ten gevolge van de herontwikkeling van F.A. Molijnlaan 166 en 172 niet tot problemen leiden. De toename van circa 10 voertuigen in het maatgevend spitsuur bedraagt slechts circa 1,5 % van de huidige verkeersbelasting.

Gevolgen voor de Boterdijk voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten

Op de Boterdijk worden alleen de twee vrijstaande woningen ontsloten. Dit geeft een verwaarloosbare extra verkeersbelasting van nog geen 20 verkeersbewegingen per etmaal.

5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling

De uitritten kunnen net als bij de bestaande woningen rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan worden ontsloten. Dit is doorgerekend door het adviesbureau Bonotraffics. Uit deze berekeningen blijkt dat de wachttijd gering is. Dit is van belang, aangezien hieruit de conclusie kan worden getrokken dat er geen onacceptabele risico's worden genomen bij het oprijden of verlaten van de F.A. Molijnlaan vanaf of richting de nieuwe woningen/appartementen.

De vier vrijstaande woningen worden alle vier via een eigen uitrit ontsloten op de F.A. Molijnlaan of op de Boterdijk. Voor met name de F.A. Molijnlaan geldt dat aandacht is gewenst voor de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. De keuze van de exacte locatie van de uitritten zal in overleg met de deskundigen van de gemeente moeten worden bepaald. Niet alleen de verkeerskundige, maar ook een specialist op het gebied van de kwaliteit van bomen zal hierna moeten kijken. Vanzelfsprekend betreft het hier ook het zicht op de fietsers op het fietspad langs de F.A. Molijnlaan.

Voor wat betreft de ontsluiting van de appartementen is gekozen voor een dubbele inrit, waarbij één inrit tevens een uitrit is. Op zich is dit goed inpasbaar, mits ook hier rekening wordt gehouden met de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. Ook hier geldt dat de exacte locatie samen met de deskundigen van de gemeente moet worden bepaald bij de uitvoering van het project.

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, Bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren

Het aspect parkeren voor het project F.A. Molijnlaan 166-172 is onderzocht door het adviesbureau Bonotraffics. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (Projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021, waarbij het onderwerp Parkeren is uitgewerkt in Hoofdstuk 5.

Verwezen wordt naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet uit 2014. In deze Parkeernota is aangeven dat voor de parkeernormen deze is gebaseerd op:

- De parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernota.
- De parkeernormen in de Parkeernota zijn gebaseerd op publicatie 317 van het CROW.
- De parkeernorm in de Parkeernota is gebaseerd op de volgende kenmerken uit de genoemde publicatie:
  - Weinig stedelijk.
  - Schil centrum.
  - De maximale norm van de gegeven bandbreedte.

De verwachte parkeervraag van het bouwplan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen, zoals beschreven in de Parkeernota van de gemeente Nunspeet.

5.7.2 Parkeerbehoefte

Woningen
In de Parkeernota wordt gesteld dat het parkeren voor bewoners bij voorkeur op eigen terrein dient te worden geregeld. Voor de bezoekers van woningen dient bij voorkeur binnen een loopafstand van 100 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Tabel 5.C Parkeernormen (ontleend aan paragraaf 5.1 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 11)

Parkeernormen		
Woningen	**Aantal woningen**	**Parkeernormen**
Vrijstaande woningen	4	2,5 (incl. 0,3 bezoekersaandeel)
Appartementen	8	2,1 (inclusief 0,3 bezoekersaandeel)

5.7.3 Parkeervraag

De verwachte parkeervraag van het project/plan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen zoals hiervoor staan beschreven. Om de parkeervraag in beeld te brengen is allereerst de parkeerbalans vastgesteld. Aansluitend hierop is gekeken naar de maximale parkeervraag per moment.

Tabel 5.D Parkeervraag (ontleend aan Tabel 4 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 12)

Parkeerbalans			
Bestemming	**Eenheden**	**Parkeerkencijfers**	**Parkeervraag**
Vrijstaande woningen, koop	***Aantal***		
Bewoners	4	2,2	8,8
Bezoekers	4	0,3	1,2
Appartementen			
Bewoners	8	1,8	14,4
Bezoekers	8	0,3	2,4

De theoretische parkeervraag voor de appartementen is zowel voor de werkdag als het weekend bepaald. De aanwezigheidspercentages die hierbij zijn gebruikt zijn, afkomstig van de CROW - publicatie 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Tabel 5.E Theoretische parkeervraag appartementen (ontleend aan tabel 6 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 13)

Theoretische parkeervraag naar moment van het appartementencomplex						
	Tijdstip					
Functie	***Werkdag ochtend***	***Werkdag middag***	***Werkdag avond***	***Werkdag nacht***	***Zaterdag middag***	***Zaterdag avond***
Bewoners	7,2	7,2	12,96	14,4	8,64	11,52
Bezoekers	0,24	0,48	1,92	0	1,44	1,92
Totaal	7,44	7,68	14,88	14,4	10,08	13,44

5.7.4 Faciliteren parkeervraag

Vrijstaande woningen
Voor de vier vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,5 per woning, inclusief het bezoekersdeel. Gezien deze parkeernorm en het parkeerbeleid van de gemeente Nunspeet, met een theoretisch gemiddeld autobezit van 2,2 per woning, geldt dat bij iedere woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hiermee is tevens in de praktijk de bezoeker van een woning gefaciliteerd.

Appartementen
Voor de appartementen geldt dat voor de bewoners in de parkeervoorziening onder het complex per woning twee parkeervoorzieningen worden opgenomen. De maximale theoretische parkeervraag van de bewoners van de appartementen komt op 14,4, waarmee voor de bewoners wordt voorzien in de parkeervraag met de 16 parkeervoorzieningen onder het complex.

Voor de bezoekers komt de maximale parkeervraag op 1,92. Geadviseerd wordt om dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld in het plan te realiseren. (Volgens de bouwtekeningen is er rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau).

5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren

Voor het invullen van de parkeervraag geldt voor de vrijstaande woningen dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met de 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Bij het project moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn berekend. Voor de vrijstaande woningen geldt dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor het parkeren voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient volgens het parkeeronderzoek echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, de Bijlage 17 Bij deze Ruimtelijke Ordening.

5.8 Water in de omgeving van het projectgebied

Er is naar aanleiding van de Watertoets, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap (mw. J. de Ruijter).

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m^2. De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m^2 extra verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er

watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied en niet in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging. Dit houdt in dat er hemelwaterinfiltratie dient plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Er dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie hiervoor bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021, zie hiervoor Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 166
In verband met het groen en de aanwezige bomen is het volgende onderzoek t.b.v. het onderhavige project uitgevoerd, namelijk: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. De standaardvraag van een Boom Effect Analyse (BEA) is; "*Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in hun verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?*"

In de conclusies van het onderzoek wordt aanbevolen om in elk geval de eiken langs de Molijnlaan te behouden (dit zijn gemeentelijke bomen). Verder wordt aanbevolen om in elk geval de vijf beuken (zie voor de locatie daarvan het rapport), die aan de noordzijde van het perceel F.A. Molijnlaan 166 staan, te behouden.

Verder wordt in het rapport aanbevelingen gedaan over aan te houden afstanden die in acht moeten worden genomen bij de bouw- en andere werkzaamheden (zie Paragraaf 5.2 "Bomen en afstand tot werkzaamheden" van het rapport). Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor de in- en uitritten voor het (werk)verkeer (zie Paragraaf 5.3 "Bomen en in- en uitrit werkverkeer"). Met het rapport dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden bij de uitvoering van de plannen.

Boomzonegebied
Het project F.A. Molijnlaan 166 -172 bevindt zich volgens de Bomenverordening (laatstelijk vastgesteld d.d. 28 oktober 2021) in een "Boomzonegebied". Een "Boomzonegebied" is "een door de raad vastgesteld gebied met

een bosachtig karakter binnen de bebouwde kom(men) zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten (bijlage 1), waar afwijkende regels zijn gesteld voor het vellen van bomen". In artikel 4 van de Bomenverordening is onder meer een verbod opgenomen om zonder vergunning van het bevoegd gezag "bomen staande in [een] Boomzonegebied (....) met een stamomtrek van 120 centimeter of groter te vellen of te doen vellen (....)". Dergelijke bomen, staande in het projectgebied, worden derhalve als zodanig beschermd.

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172
Voor de bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172 wordt verwezen naar het memo van de gemeente van juni 2018 dat als Bijlage 22 is opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, met een verwijzing naar de Tekeningen (juni 2018) die als Bijlage 23 zijn opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Met deze inventarisatie van het groen en van de bomen dient rekening te worden gehouden bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen.

Groenstructuur / Groenzone
De groenstructuur in het gebied tussen F.A. Molijnlaan 166 (appartementengebouw op het terrein van de voormalige Huishoudschool) en het perceel waar de 4 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd is in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de vier vrijstaande woningen (zie Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing) vastgelegd. De verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, als een buffer, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen, en tevens zal deze verplichting worden opgenomen als een voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

De verplichting tot het realiseren en instandhouden van de groenstrook, als een buffer, zoals aangegeven op de tekening bij het Beeldkwaliteitplan (BKP) (zie Afbeelding 5.7), en zie ook Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen. Deze verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, zal tevens als een voorwaarde/voorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning(en) worden opgenomen.

Voor het rapport "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het "Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172" van juni 2018, zie Bijlage 22 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente" van juni 2018, zie Bijlage 23 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen)

Als appartementengebouw op het perceel F.A. Molijnlaan 166 dient er een "bijzonder" en "voornaam" gebouw te worden gerealiseerd die past in de omgeving van de Molijnlaan, waaraan reeds eerder karakteristieke gebouwen zijn gerealiseerd in de loop der tijd (vanaf circa 1905). Er zijn gebouwen onder architectuur gerealiseerd langs de F.A. Molijnlaan, zoals veel villa's en andere grotere gebouwen (zoals de Veluvine).

Het appartementengebouw moet in een groene setting komen te staan. Dit, zonder fysieke scheidingen, zodat de openbare ruimte overgaat in het groene tuinplan. De aanwezigheid van bomen, die behouden dienen te blijven, zorgen voor een filtering en voor een achtergrond.

Het appartementengebouw is in twee delen opgezet en er is sprake van gelaagdheid in architectuur. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,50 meter.

Het is een eis dat de kleuren en materialen van het appartementengebouw moeten passen in het palet van de Molijnlaan.

5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)

De voorgeschreven Beeldkwaliteit voor de vier nieuwe vrijstaande woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) is weergegeven in de Beeldkwaliteit Paragraaf zoals verwoord in de Bijlage 18 behorende bij de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing.

5.11.1 Aanleiding

Het doel van de functiewijziging naar vier vrijstaande woningen is dat er kwalitatief hoogwaardige woon kavels worden gerealiseerd die goed passen in het groene gebied tussen de Molijnlaan en de Boterdijk.

Om tot een goede invulling te komen van deze bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en van de bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de positionering, de detaillering en de aankleding van het erf. Op deze manier wordt er gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van de Molijnlaan en de Boterdijk.

5.11.2 Toetsingscriteria

Uit het gemeentelijke beleid volgen de volgende toetsingscriteria:

Algemeen

- De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de kenmerkende ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer van het gebied.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.
- De woningen dienen een villa-achtige uitstraling te krijgen waarbij symmetrie in de voorgevel dient te worden vermeden.

Woningen

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting op de Molijnlaan of de Boterdijk.

- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen.
- De woningen hebben een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
- De woningen aan de Boterdijk hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De woningen aan de Molijnlaan hebben een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- De woningentree is met zorg vormgegeven en is duidelijk zichtbaar in de voorgevel aan de straatzijde.
- De gevels krijgen een verticale geleding met een voorkeur voor hoge, verticale, vensters.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen et cetera

- De goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
  - aan- en uitbouwen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - bijgebouwen en overkappingen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - pergola's: bouwhoogte 3 meter;
  - overig erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten: bouwhoogte 2 meter.

Bebouwingspercentages et cetera

- Van de bij een woning behorende gronden, niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- Onverminderd deze 50% regel ma de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m^2 bedragen.
- De bijgebouwen worden op grote afstand van de straat gesitueerd zodat het open karakter tussen de woningen verstrekt wordt. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.

Materiaal gebruik

- Er is een behoorlijke vrijheid in de keuze van kleur en materialisering mits passend bij de gekozen architectuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar het behoud van de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van de Molijnlaan.
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, *ton-sur-ton*, felle kleuren vermijden.
- Stucwerk mag slechts worden toegepast in combinatie met andere materialen.

Detaillering

- De gebouwen worden rijk gedetailleerd passend bij het afwerkingsniveau van de omliggende villa's en afgestemd op de architectuur van de betreffende woning.



Afbeelding 5.7: ***Stedenbouwkundige structuur van de geplande vier vrijstaande woningen***

Afwerking van het erf

- Bij de erfinrichting wordt gestreefd naar het behoud van het groene karakter van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Erfafscheidingen bij voorkeur in natuurlijke materialen bijvoorbeeld een haag.
- Erfafscheidingen aan de openbare weg, alsook tussen de weg en de voorgevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 0,80 meter.

Referentiebeelden voor de 4 geplande vrijstaande woningen

In de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke onderbouwing "Beeldkwaliteitparagraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk" zijn referentiebeelden voor deze 4 woningen opgenomen.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP) dient als een wijziging van de Welstandsnota te worden vastgesteld door de gemeenteraad op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Voor de welstandscriteria en voor de genoemde referentie beelden wordt verwezen naar de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Beeldkwaliteit paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.

5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten

Het project heeft (had) een relatie met een plan tot uitbreiding van de school die gevestigd is in de Veluvine. Om die reden werd een deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 (het noordelijke deel dat is gelegen tussen de Veluvine en het projectgebied F.A. Molijnlaan 166 – 172) door de gemeente gekocht en is het eigendom overgegaan naar de gemeente in 2019 met een akte van ruiling. Nader inzicht heeft ertoe geleid dat de plannen voor uitbreiding van de school naar alle waarschijnlijkheid binnen de muren van de bestaande school zal kunnen plaatsvinden. Uitbreiding van het gebouw van de Veluvine is daarom niet noodzakelijk. Voor het perceel dat is gelegen tussen de Veluvine en het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen alternatieve plannen worden ontwikkeld.

5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie Paragraaf 3.3.3). In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte.
De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 - 2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten, en ook aan de acht appartementen in het appartementengebouw en aan de vier vrijstaande woningen. Het plan voldoet derhalve aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

Het plan/project is getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Uit deze toetsing blijkt dat het project wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Verder is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de te bouwen acht appartementen (in het appartementengebouw) en aan de vier vrijstaande woningen.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Algemeen

Een project kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding en onder meer de externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een project, waarvan met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, te onderzoeken welke waarden er bij het project/plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het project/plan zijn voor deze waarden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de gemeente verplicht om de resultaten van het onderzoek naar de milieuaspecten te beschrijven in een Ruimtelijke Onderbouwing die benodigd is voor de omgevingsvergunning.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de milieu- en omgevingsaspecten geluid(hinder), luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie (flora & fauna),stikstofdepositie, externe veiligheid, duurzaamheid, en bezonning, aan de orde. Ook wordt ingegaan op het aspect bedrijven & milieuzonering, en op de milieueffectrapportage / m.e.r.-beoordeling.

6.2 Geluid(hinder)

6.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het ruimtelijke ordeningsproject "F.A. Molijnlaan 166 – 172" is, omdat het de bouw van woningen (geluidgevoelige bestemmingen) inhoudt, een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem.

6.2.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, een spoorweg en een industrieterrein bij geluidsgevoelige functies. Geluidsgevoelige functies in het project zijn de geplande acht appartementen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder (Wgh). De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel toegepast bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidsbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Bij dit project bestaan de geluidgevoelige bestemmingen uit 36 zorgappartementen en 1 beheerderswoning voor een gebouw voor (dementerende) ouderen.

Begrip gevel

en behoeve van de stedenbouwkundige wens om op geluidbelaste locaties toch woningbouw te kunnen realiseren is op 9 november 1998 de definitie van het begrip "gevel" bij wet gewijzigd. De wijziging is opgenomen in Staatsblad 660 van 1998. De wijziging houdt in dat de bestaande definitie "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak", is aangevuld met "met uitzondering van:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte."

Het bovenstaande betekent dat, indien een geveldeel zonder te openen delen voldoende geluidwering heeft, dit geveldeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Een dergelijke gevel wordt "dove gevel" genoemd.

Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Een gevel, die is uitgevoerd als een constructie met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen, en een voldoende karakteristieke geluidwering heeft, behoeft bij de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden betrokken. Deze constructie is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) "geen gevel". Bij een dergelijke gevel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een:
- blinde gevel: gevel zonder ramen en deuren.
- dove gevel: gevel zonder ramen die kunnen worden geopend.
- vliesgevel: gevel die bouwkundig is verbonden met een geluidsscherm.
- geluidswalgevel: geluidswalzijde van een geluidswalwoning.

Maximale binnenwaarde

In geval van ontheffing stelt het Bouwbesluit eisen aan de maximale binnenwaarde. Deze waarde mag in beginsel ten hoogste 33 dB bedragen. Voor het bepalen van het benodigde geluidsisolerend vermogen van de gevel geldt de hoogste te verlenen hogere waarde, zonder eventuele correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voor het wegverkeer bepaald dat alle wegen zones hebben waarbinnen niet zondermeer nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Artikel 74 van de wet bepaalt dat zich langs wegen de volgende zones bevinden die aan weerszijden van die weg de volgende breedtes hebben:

in stedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Krachtens artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om onder andere bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dat voorziet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing in een zone als hiervoor bedoeld, een onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die deze woningen (of andere geluidgevoelige bebouwing) zouden ondervinden van het verkeer op die weg. Uitgangspunt in dezen is dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet te boven gaat.

De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bedraagt in buitenstedelijk gebied 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh) en in binnenstedelijk gebied 63 dB (artikel 83, lid 2 Wgh). Daarboven is bouwen alleen mogelijk als:
- dove gevels worden toegepast;
- eventuele afschermende geveleelementen worden toegepast die het geluid terugbrengen tot deze maximaal te ontheffen waarde.

Correctie op berekende geluidsniveaus

Volgens artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh) wordt een aftrek toegepast. Er wordt verwacht dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van type-keuringen. Daarom mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens dat deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (artikel 110g Wgh). Op 20 mei 2014 zijn de rekenregels voor de aftrek aangepast voor geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer boven 55 dB

Spoorwegverkeer
De Wet Geluidhinder (Wgh) geeft voor railverkeerslawaai een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB voor de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan deze waarde. Indien de geluidsbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk worden gemaakt nadat het bevoegd gezag hiervoor een zogenoemde "hogere waarde" (ontheffing) heeft verleend. Voor het railverkeer geldt een maximale te ontheffen waarde van 68 dB.

6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden)

Zoals hierboven verwoord, bevat de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige functies in het plan zijn acht appartementen en de vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt voor wat betreft wegverkeer (bij nieuwe woningen) begrensd door de onderstaande waarden, in Tabel 6.A.

Tabel 6.A Grenswaarden geluidsbelasting nieuwe woningen

Geluidsbron	*Voorkeursgrenswaarde*	*Maximale ontheffingswaarde*
wegverkeer in binnenstedelijk gebied	*48 dB*	*63 dB*
wegverkeer in buitenstedelijk gebied	*48 dB*	*53 dB*

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening toegepast bij de realisatie van nieuwe woningen.

6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V.
Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden. Dit, ten behoeve van het te bouwen appartementengebouw (acht appartementen) en ten behoeve van de vier vrijstaande woningen. Het resultaat van dit onderzoek is te vinden in het rapport "Onderzoeken (akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering) F.A. Molijnlaan, Nunspeet, van Adviesbureau de Haan B.V. (AH.2020.0787.00.R001) d.d. 7 januari 2022.

De bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek worden hieronder besproken.

6.2.5 Wegverkeerslawaai

In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is de invloed van de wegen in de omgeving van het plan inzichtelijk gemaakt. De verkeersgegevens voor de wegen zijn aangeleverd door de gemeente Nunspeet (verkeersmodel, prognose 2030).

Voor het peiljaar 2032 zijn de gegevens van 2030 opgehoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar.

In het verkeersmodel was geen verdeling van het verkeer opgenomen. Hiervoor is de standaardverdeling uit het geluidbeleid gehanteerd, zie de tabel 2 in het onderzoeksrapport (blz. 11).

Wegdektypen en rijsnelheid
De beide van toepassing zijnde wegen, de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk zijn voorzien van dicht asfaltbeton. De F.A. Molijnlaan heeft een rijsnelheid van maximaal 50 km/uur. De Boterdijk heeft een rijsnelheid van maximaal 30 km/uur.

Verkeersaantrekkende werking
De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". In de berekening hiervoor is door Adviesbureau De Haan B.V. uitgegaan van het kengetal voor de verkeersgeneratie van een "koop appartement duur" in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Per appartementen ontstaan 7,5 vervoersbewegingen per dag. Bij de 8 appartementen ontstaan dan 60 vervoersbewegingen.

Voor de woningen is uitgegaan van "koop, huis, vrijstaand" in rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Pr woning ontstaan 8,6 vervoersbewegingen per dag. Voor 4 woningen ontstaan dan 34 vervoersbewegingen. Totaal is er dus sprake van 94 vervoerbewegingen per etmaal.

De appartementen en twee kavels worden ontsloten via de F.A. Molijnlaan. De nadere twee kavels worden ontsloten op de Boterdijk. De verkeersintensiteiten van de wegen rondom het plan zijn dermate hoog, dat deze verandering geen relevante invloed heeft op de geluidsbelasting. De invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan hebben wij daarom in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten.

In de onderstaande tabel, tabel 6.B zij de belangrijkste verkeersgegevens weergegeven. Zie tabel 3: verkeersgegevens 2032 (weekdaggemidelden). Zie ook bijlage 2 bij het onderzoeksrapport.

Tabel 6.B Verkeersgegevens

Wegvak	*Etmaal-intensiteit [mvt/etm]*	*Wegdek*	*Maximale snelheid*
F.A. Molijnlaan	8.345	Dicht asfalt beton (DAB)	50 km/uur
Boterdijk	618	Dicht asfalt beton (DAB)0000	30 km/uur

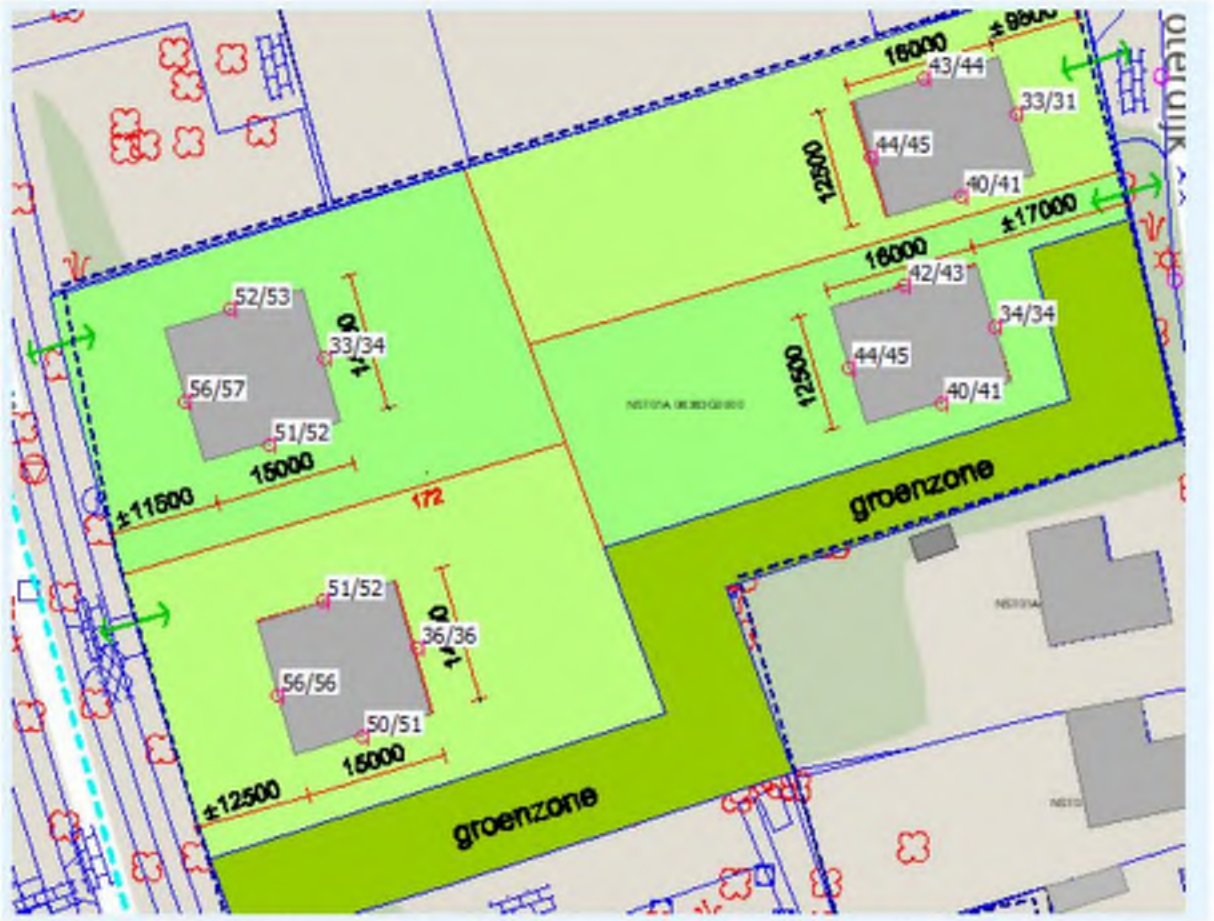
Appartementen in het te bouwen appartementengebouw
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat op de westgevel van de appartementen de geluidsbelasting hoogstens 54 dB inclusief aftrek is. Hiermee is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel wordt er voldaan aan de grenswaarde van 63 dB. De figuren op de bladzijden 15, 16 en 17 van het onderzoeksrapport tonen aan dat bij zes appartementen e geluidsbelasting hoger is dan 48 dB. Voor deze woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg. Formeel hoeft deze niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden. Wanneer de waarden vergeleken worden met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh), dan volgt dat de geluidsbelasting op de appartementen onder de voorkeurswaarde is.

Vrijstaande woningen

Zoals uit de onderstaande Afbeelding 6.1. blijkt is op de westgevel van de woningen 1 en 2 de geluidsbelasting hoogstens 57 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarden niet. Een hogere waarde is nodig. Op de woning 3 en 4 aan de oostzijde, voldoet de geluidsbelasting van de F.A. Molijnlaan aan de voorkeurswaarde.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg, formeel behoeft deze weg niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) te worden getoetst. Wanneer de waarden worden vergeleken met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) dan volgt dat de geluidsbelasting op alle vier de woningen onder de voorkeurswaarde is.



Afbeelding 6.1 ***De nieuw geprojecteerde woningen en het wegverkeerslawaai vanwege de Molijnlaan.***

6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting

Volgens het akoestisch onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 7 januari 2022, Paragraaf 4.4. (blz. 21) voldoet de geluidsbelasting van de Boterdijk op alle woningen aan de voorkeurswaarde. Hiermee is volgens het rapport op de woningen dus geen sprake van "cumulatie" zoals omschreven in Hoofdstuk 2, bijlage 1 van het Reken en Meetvoorschrift geluid.

In de figuren 14, 15, en 16 op blz. 21, 22, en 23, van het onderzoeksrapport is de optelling van de geluidsbelastingen weergegeven. De hoogste geluidsbelastingen worden op de westgevels van de woningen 1 en 2 (62 dB exclusief aftrek) en de appartementen berekend (59 dB exclusief aftrek).

6.2.7 Conclusies

Uit het akoestische onderzoek blijkt, dat er Hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.
Voor de realisatie van het plangebied aan de Molijnlaan 166-172 zijn hogere grenswaarden nodig. In het kader van dit project is onderzoek gedaan naar de verwachte geluidbelasting vanwege de F.A. Molijnlaan. Daaruit blijkt dat niet aan de wettelijke grenswaarde kan worden voldaan vanwege de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai vanwege de F.A. Molijnlaan. De grenswaarde is 48 dB voor wegverkeerslawaai.

De berekende geluidbelasting, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder (WGH), bedraagt vanwege de genoemde weg, de waarden zoals in onderstaande Tabel 6.C zijn weergegeven.

Tabel 6.C Vast te stellen Hogere Grenswaarden

	F.A. Molijnlaan
Woning	**Vast te stellen HGW**
A1	52 dB
A2	52 dB
A3	54 dB
A4	54 dB
A5	54 dB
A6	54 dB
W1	57 dB
W2	56 dB

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, is het noodzakelijk dat er Hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze Hogere grenswaarden zijn opgenomen in Tabel 6.C. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 zijn er Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH 2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het ontwerp-besluit vaststelling Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader in verband met de luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en verder het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling.

Het onderhavige project is niet opgenomen in het NSL. Het project zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer)
De Europese richtlijn inzake beoordeling van en beheer van luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), gaf de juridische basis voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) is in Nederland geregeld in de Wet luchtkwaliteit, die daarna werd opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op 11 juni 2008 is de (op dat moment nieuwe) Europese Richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (nr. 2008/50EG van 20 mei 2008) gepubliceerd.

Specifieke onderdelen van de Wet luchtkwaliteit zijn uitgewerkt in AMvB's en in Ministeriële Regelingen. Bestuursorganen (Rijk, provincies en gemeenten) moeten als gevolg van de Wet luchtkwaliteit bij de uitoefening van hun bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de in de wet vastgestelde grenswaarden in acht nemen voor de volgende stoffen:

- zwaveldioxide;
- stikstofdioxide (NO_2);
- stikstofoxiden;
- zwevende deeltjes (PM_{10});
- lood;
- koolmonoxide;
- benzeen.

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemaakt dat onder andere het vaststellen van een Ruimtelijke Onderbouwing op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo tot de hiervoor genoemde "uitoefening van hun bevoegdheden" behoort.

Bij het nemen van een besluit over de omgevingsvergunning(en) volgens het bovengenoemde artikel van de Wabo zal primair gekeken moeten worden naar de grenswaarden (kwaliteitsnormen) van stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) aangezien op bepaalde plaatsen in Nederland de voor deze stoffen geldende normen worden overschreden.

Op basis van het Nationaal Luchtkwaliteitplan 2005 kan worden geconcludeerd dat in Nederland momenteel slechts in uitzonderingssituaties overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen van de andere in de wet genoemde stoffen. De wet vermeldt bij de verschillende grenswaarden een tijdstip waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan deze grenswaarden moet voldoen. Voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) gelden voor Nederland de in de wet gestelde grenswaarden (zie verder hieronder).

Op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) en het voordien geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 ontstane jurisprudentie, dienen in principe de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van

deze bedrijven en wegen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer)

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood (Pb), koolmonoxide (CO), benzeen (C_6H_6) en ozon (O_3) in de lucht.

Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 is 200 µg/m³. Deze grenswaarde mag maximaal 18 maal per jaar worden overschreden. Met behulp van de formules in bijlage 2, hoofdstuk 3, onder e, van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is geconcludeerd, dat pas bij een jaargemiddelde concentratie van 82 µg/m³ er meer dan 18 uuroverschrijdingen per jaar van de grenswaarde van 200 µg/m³ plaatsvinden.

Etmaalgemiddelde concentratie fijnstof

De grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM_{10} is 50 µg/m3. Deze grenswaarde mag maximaal 35 maal per jaar worden overschreden.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit vormt het kader voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit programma worden projecten die "in betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit gebundeld. Tevens wordt een groot aantal maatregelen gepresenteerd. De verslechtering van de luchtkwaliteit, die veroorzaakt wordt door de realisatie van de projecten, moet binnen het NSL worden gecompenseerd door de inzet van maatregelen. (Op 5 juni 2016 is de NSL verlengd tot en met 31 december 2016).

Door maatregelen in te zetten om projecten mogelijk te maken, wordt op een grote schaal gesaldeerd en gesaneerd, waarbij de maatregelen de verslechtering van de projecten (meer dan) teniet moeten doen.

AMvB Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Besluit NIBM] en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Regeling NIBM]

In het Besluit "Niet in betekenende mate" (NIBM) is een algemene grens van 3% opgenomen ter bepaling of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarde. Deze grens geldt nadat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht is geworden. (Tot die tijd gold een tijdelijke 1% grens). In het Besluit NIBM is vastgelegd dat het gaat om 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof.

Daarnaast is in het Besluit NIBM een grondslag opgenomen om bij Ministeriële Regeling categorieën van gevallen aan te wijzen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Een project dat volledig binnen een aldus aangewezen categorie of combinatie van categorieën valt, beneden de daarvoor eventueel gestelde nadere begrenzing blijft en beschikt over eventuele daarbij genoemde voorzieningen of maatregelen, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de concentraties in de buitenlucht van de hiervoor bedoelde stoffen. Als toelichting op het begrip "niet in betekenende mate" is de "Handreiking niet in betekenende mate (NIBM) luchtkwaliteit" opgesteld. Deze handreiking heeft geen formeel juridische status, maar kan in voorkomende gevallen wel houvast bieden bij het bepalen of een project NIBM is, zodat besluiten goed kunnen worden onderbouwd.

AMvB Besluit Gevoelige Bestemmingen

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat bij de voorgenomen realisering van "gevoelige bestemmingen", zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en/of NO_2. Indien uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van "niet in betekenende mate" projecten of "in betekenende mate" projecten. De AMvB Gevoelige Bestemmingen moet in beide gevallen worden nageleefd.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit

Door het Adviesbureau De Haan B.V. is onderzoek verricht naar de Luchtkwaliteit. De invloed op de luchtkwaliteit is bepaald op basis van de toename van het verkeer. Voor het onderzoek is er geen correctie voor de huidige bestemmingen toegepast. Dit is voor de berekening van de luchtkwaliteit de *worst-case* situatie. In totaal worden 4 woningen en 8 appartementen gerealiseerd. Zoals uit het onderzoeksrapport blijkt genereert het plan maximaal 94 vervoerbewegingen per etmaal (zie ook het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet" van Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, zie bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Resultaten
In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 µg / m³. Voor PM_{10} 16,4 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 10,4 µg/m³. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit

In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 µg / m³. Voor PM_{10} 16,4 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 10,4 µg/m³. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In het onderzoeksrapport is de luchtkwaliteit ook beoordeeld op basis van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) en op basis van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM). Vanwege het plan zijn, naast de voertuigbewegingen van het wegverkeer, geen bronnen actief (installaties of werktuigen) die luchtverontreinigende stoffen uitstoten.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	94
	Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0.08
	PM_{10} in µg/m³	0.01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 6.2: ***Resultaten NIBM berekening volgens figuur 17 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. (blz. 24 van het rapport).***

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.4 Bedrijven & Milieuzonering

Onderzoek naar de aspecten met betrekking tot Bedrijven & Milieuzonering is verricht door het Adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem. Hierbij is, zoals gebruikelijk, gebruik gemakt van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering'. De genoemde VNG-publicatie maakt voor de beoordeling een onderscheid tussen een rustige woonwijk / rustig buitengebied of een gemengd gebied. In het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied", omdat in de omgeving sprake is van functiemenging van

woningen en bedrijven, en er is sprake van wegen met een hoge verkeersintensiteit. In de onderstaande Tabel 6.D is een overzicht gegeven van richtafstanden en de categorieën voor functiemenging van de geluidsbelastende bestemmingen rond het plangebied.

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied is op F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. Aan de Noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling., met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeens voorgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor een gemengd gebied

Tabel 6.D Richtafstanden en functiemenging functies

Bedrijf / Instelling	Functie	Richtafstand gemengd gebied
Veluvine	School (voortgezet onderwijs)	10 meter
F.A. Molijnlaan 131 - 133	Overige zakelijke dienstverlening- kantoren	0 meter

Voor het rapport van het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusies die volgen uit het onderzoek
Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. De afstand tussen de rand van het plangebied en dit perceel is circa 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en de bestaande school is 30 meter. Voor de bestaande school wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Voor het tussenliggende gebied is de invulling nog niet bekend. Wel is duidelijk, dat de bedrijfsfunctie vervalt. Indien de ruimtelijke procedure wordt doorlopen, om dit gebied in te vullen, moet rekening worden gehouden met de woningen die nu worden ontwikkeld.

De conclusie luidt, dat het aspect "Bedrijven en Milieuzonering" geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 - 172.

Het aspect "Bedrijven en milieuzonering" levert geen belemmeringen op voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.5 Bodem

6.5.1 Algemeen

Bij een Ruimtelijke Onderbouwing voor een Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plan-/projectgebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

In het kader van de ontwikkeling van het project Molijnlaan 166-172 is een recent onderzoek naar de bodem verricht door het onderzoeksbureau PJ Milieu B.V. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet door PJ Milieu B.V. (kenmerk PJ Milieu B.V. : 20046301A) d.d. 27 juli 2020.

6.5.2 Resultaten bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek, zoals is verricht door PJ Milieu B.V. blijkt dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd, dat ten aan aanzien van aspect de onderzoekslocatie verdacht is. De opzet van het verrichte bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en het asbest in puinonderzoek op de NEN 5897.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "onverdachte locatie" voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de bovengrond is "kwik licht verhoogd" aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

In de conclusies wordt dat er, met uitzondering van het puinpad, zintuigelijk geen bijmengingen zijn aangetroffen. Daarom is geen asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

De hypothese "verdachte locatie" voor het verkennend asbest in puinonderzoek houdt gen stand. In het mengmonster (MM-A) van de gaten 25 t/m 29 is zowel zintuiglijk als analytische geen asbest aangetoond.

Er wordt in de conclusies wel opgemerkt dat er geen gericht onderzoek ter plaatse van de afgevulde/verwijderde ondergrondse tanks heeft plaatsgevonden, aangezien de locaties niet te achterhalen zijn.

De algehele conclusies luidt, dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Aanbevelingen
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer vangrond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

6.5.3 Conclusies

Het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet van PJ. Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 is door de gemeente beoordeeld. Zoals de resultaten aangeven is er in dit onderzoek slechts licht verhoogd kwik in de bovengrond aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. Er is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de puinverharding aangetroffen.

Het grondwater is in overleg in dit onderzoek niet onderzocht. Uit resultaten van voorgaande onderzoeken blijkt dat er verhoogde waarden met zware metalen aangetroffen zijn waardoor er een gebruiksbeperking (niet gebruiken voor consumptie) voor het ondiepe grondwater geldt, zoals dit gebruikelijk is voor vrijwel geheel Nunspeet.

Bij afvoer van grond zal nog een aanvullend onderzoek, AP04 nodig zijn voor het vaststellen van het PFAS gehalte, tenzij ondertussen de Bodemkwaliteitskaart geactualiseerd is voor PFAS.

Ook kan de aanwezigheid van de ondergrondse tanks nog voor meerkosten zorgen omdat deze door een gecertificeerd bedrijf verwijderd en verwerkt moeten worden. Dit staat echter de haalbaarheid van het plan niet in de weg.

Dit onderzoek samen met de voorgaande bodemonderzoeken is voldoende voor het wijzigen van de bestemming en het aanvragen van een bouwvergunning.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bodemaspecten geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen bouw van de acht appartementen en van de vier vrijstaande woningen.

De onderzoeksresultaten van het verrichte bodemonderzoek dat voor dit project F.A. Molijnlaan 166 – 172 is verricht, geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Voor het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Daarnaast zijn de volgende oudere bodem-onderzoeksrapporten van belang. Met deze oudere bodemonderzoeken is rekening gehouden in het onderzoek van PJ Milieu B.V. van 27 juli 2020. Dit zijn de volgende Bijlagen (Bijlage 3 tot en met de Bijlagen 3 t/m Bijlage 9):

Bijlage 3 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", TAUW (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.

Bijlage 4 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.

Bijlage 5 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.

Bijlage 6 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.

Bijlage 7 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Rapport verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau d.d. november 1994.

Bijlage 8 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnlaan 166 te Nunspeet, DHV (dossier G 4751-01-001) d.d. maart 1993.

Bijlage 9 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002) d.d. oktober 1989.

6.6 Waterparagraaf

6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)[6] schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap, wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande kaders.

Wet en regelgeving

Europa
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (van kracht vanaf 22 december 2000) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (waaronder het herstel van verbindingen tussen infiltratie- en kwelgebieden). De KRW verwoordt het streven om emissie naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de ontrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Rijk

Waterwet
De acht bestaande wetten op watergebied, waaronder de Wet Gemeentelijke Watertaken, zijn vervangen door de Waterwet. Deze Waterwet is inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein. Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.
Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Wet Gemeentelijke Watertaken
Op 1 januari 2008 trad de Wet Gemeentelijke Watertaken in werking. Nieuw was op dat moment dat de gemeenten hiermee de zorgplicht voor hemelwater en grondwater kregen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater enigszins werden aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceeleigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor een aansluitpunt aan te bieden. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Met deze gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen voor het grondwater. De Wet Gemeentelijke Watertaken (2008) is later weer opgenomen in de bovengenoemde Waterwet van 2009.

Beleid inzake water
Bij een watertoets worden meerdere beleidskaders in acht genomen. De verschillende beleidsdocumenten staan hieronder (kort) beschreven.

Rijk

[6] Artikel 3.1.6, 1e lid, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel)
In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te hebben en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd.

Nationaal Waterplan
Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het Rijk. Het Nationaal Waterplan vervangt de vierde Nota Waterhuishouding. In het Waterplan wordt beschreven welk beleid het Rijk voert in de periode 2009-2015 om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Waterplan Provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterinclusieve bebouwde omgeving
Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad / de gemeente aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldige en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050
Afwegingen over eventuele nieuwe, stedelijke, uitbreidingen dienen te worde gemaakt vanuit de ondergrond, met het oog op de waterhuishouding en altijd klimaatadaptief. Voor meer informatie verwijst het Waterschap naar de Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050 (https://bovi2020.nl/verhaal/waterinclusieve -bebouwde-omgeving/). Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van "groene daken" op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingscapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer-vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl; https://www.deltaprogramma.nl/themas/ruimtelijke-adaptatie; https://klimaatvalleienveluwe.nl/atlas/ en https://www.urbangreenbluegrids.com/.

De Keur
De Keur is een eigen verordening van het Waterschap die van oudsher zo heet. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur AGV 2011, met het Keurbesluit Vrijstellingen, en de Beleidsregels.

Gemeente Nunspeet

Waterplan

Er is door de gemeentes Elburg en Nunspeet in 2012 / 2013 een "Afvalwaterketenplan" opgesteld. Met de opstelling van dit plan voldoen de gemeentes Elburg en Nunspeet ook aan de wettelijke verplichting tot het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan.

De thema's die in het "Afvalwaterketenplan" zijn gekozen om richting te geven aan de gezamenlijke strategie, zijn de volgende:

- de keten als één geheel beschouwen;
- brede scope: afvalwaterketen en watersysteem in relatie tot de buitenruimte;
- kwetsbaarheid verminderen;
- beïnvloeden van handelen bewoners en bedrijven.

6.6.2 Watertoets

De watertoets is ontvangen – na een aanvraag daartoe – van Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 10 maart 2021. Uit de Samenvatting: normale procedure volgt dat er meer dan 1.500 m^2 aan nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.
In de Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure) staat dat via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Uit de Beoordeling blijkt, dat binnen het plangebied een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk primaire waterbelangen worden geraakt. In het specifieke geval van het plan "Veluwestaete Molijnlaan" gaat het om de volgende primaire belangen, waarover nader overleg diende plaats te vinden.

Naast de primaire waterbelangen dienden in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde te komen.

Algemene aandachtspunten
Vasthouden – bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak oor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten
Grondwaterfluctuatiezone
Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie grondwaterfluctuatiezone is te vinden op de website van de Provincie Gelderland.

Voor de ligging van de Grondwaterfluctuatiezone in relatie tot het projectgebied verwijzen wij naar onderstaande Afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3 Grondwaterfluctuatiezone

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe"(dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021 wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe

Er is over de voorgaande Watertoets/Waterparagraaf, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap [redacted]

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m². De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m² extra verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er ligt geen oppervlaktewater in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021

Door Slaa + van Asselt architecten BNA s een berekening gemaakt voor de hemelwaterinfiltratie voor nieuwbouwproject voor het appartementengebouw (voor 8 luxe appartementen met algemene voorzieningen en een bijgebouw aan de Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiermee is de hemelwaterinfiltratie voldoende geborgd.

Uit de Watertoets blijkt dat het Waterschap Vallei en Veluwe qua de wateraspecten kan instemmen met het plan/project, indien de noodzakelijke waterberging (hemelwaterinfiltratie) met de gemeente zal worden afgestemd.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021 zie Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur)

6.7.1 Wet- en regelgeving

De van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking de ecologie is in het onderstaande kader aangegeven.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wetgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000"-gebieden) aangewezen. Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke verordeningen.
De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN (in de provincie Gelderland is dat de GNN) zijn ook de door de Europese Unie vastgestelde Natura 2000 gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172

Onderzoek bureau Ecogroen
In de eerste plaats is in 2017 er door het bureau Ecogroen een Quikscan uitgevoerd naar de ecologische aspecten van de locatie F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiervan is het volgende rapport opgesteld: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) d.d. 28 augustus 2017 (concept).zie Bijlage 13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoeksrapport zijn de volgende:

- Ecogroen adviseert om, zodra concrete plannen voor het plangebied bekend zijn, een modelberekening van de stikstofemissie uit te voeren met het rekeninstrument AERIUS.
- Het is noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te veren naar het gebruik van potentiele vaste verblijfplaatsen in de bebouwing. Dit dient te worden uitgevoerd conform de regels van het geldende Vleermuisprotocol, dit betekend in dit geval het verrichten van minimaal vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar.
- Alle broedvolgels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. (….).
- Voor algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën geldt in Gelderland bij ruimtelijke ingrepen een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming. Het nemen van verplichte vervolgstappen is oor deze soorten in deze situatie niet aan de orde. (zie blz. 2 van het rapport).

Onderzoek bureau Habitus
Door het bureau Habitus te Bodegraven is Quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) uitgevoerd. het onderzoek dat is uitgevoerd heeft geresulteerd heeft in het rapport "Quickscan wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" d.d. 21 oktober 2021.

6.7.2.1 Gebiedsbescherming

De afstanden van het plangebied tot de beschermde gebieden in de provincie Gelderland zijn de volgende, volgens onderstaande tabel.

Tabel 6.D (ontleend aan de Tabel op bladzijde 7 van het onderzoeksrapport)

Beschermd gebied	Afstand tot het plangebied (in meters)
Natura 2000-gebied "de Veluwe"	525
Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren"	3.600
Gelders Natuurnetwerk	475

Er heeft een effecttoetsing ten aanzien van de Natura 2000-gebieden plaatsgevonden.

Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan de Effectenindicator Natura 2000-gebiden va het Ministerie van Economische Zaken 2017, Bijlag 7. In deze effectenindicator is gekozen voor de activiteit "woningbouw", omdat deze activiteit het beste vergelijkbaar is met de ontwikkeling die plaatsvindt aan de Molijnlaan 166 en 172.

De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten van "woningbouw" op Natura 2000-gebieden "de Veluwe" en "Veluwerandmeren" worden veroorzaakt door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten,. Van deze effecten in s bij het project Molijnlaan 166 – 172 geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot de Natura 2000-gebieden zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast de tussenliggende omgeving van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatsoorten of (net_ broedvogelsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffend gebied zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 475 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een GNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot een aantasting van wezenlijke kenmerken en warden. In de provincie Gelderland is er geen sprake van externe werking. Negatieve effecten worden uitgesloten.

Door de aard van de activiteit in combinatie met de geringe afstand tussen de Natura 2000-gebeide die gevoelig zijn voor de depositie van stikstof, kan een depositie-effect van stikstof net vooraf worden uitgesloten.

6.7.2.2 Soortenbescherming

Het bureau-onderzoek is uitgevoerd op 30 juli 2020 voorafgaand aan een veldonderzoek. Tijdens het veldonderzoek op 31 juli 2020 was het droog, en circa 29 graden.

In de tabel 2 op pagina 10 van het rapport, de Quickscan, is te zien welke soorten (mogelijk in het plangebied voorkomen en welke functies er verwacht worden. Ook is weergegeven welke ecologische risico's dit project Molijnlaan 166 en 172 met zich meebrengt tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De soorten in de genoemde tabel worden zowel op basis van het bureau- als het veldonderzoek verwacht worden zijn weergegeven in de onderstaande tabel 6.E.

Tabel 6.E. Te verwachten soorten op basis van de tabel 2, blz. 10 uit de Quickscan van het Adviesbureau Habitus

Te verwachten soorten op basis van bureau- en veldonderzoek	Toetsing aan de Wet natuurbescherming
Vogels zonder jaarrond beschermd	Artikel 3.1, lid 1,2, en 4.

nest Inclusief categorie 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming	 En/of Artikel 1.11
Huismus	Artikel 3, lid 1, 2, en 4. Vogels met jaarrond beschermd nest
Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, bosvleermuis	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Gewone grootoorvleermuis, franjestaart	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Wezel, bunzing, boommarter, steenmarter	Artikel 3.10, lid 1. Andere soorten.

6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Er kunnen namelijk vleermuizen, (kleine) marterachtigen, en nesten van huismus, en volgens zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast, volgens de Quickscan van het adviesbureau Habitus, mogelijk in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens het rapport Quickscan van het advies bureau Habitus is er nader onderzoek nodig voor de volgende soorten en gebieden. Bij huisnummer 166 was reeds eerder een quickscan uitgevoerd. Deze onderzoeken waren geldig tot juni 2021. Indien het gebouw gesloopt wordt voor juni 2021 is er geen aanvullend nader onderzoek noodzakelijk voor dit gebouw. Indien er later wordt gesloopt is er een nader onderzoek naar vleermuizen en huismus benodigd. Voor elke soort waarvoor de Wet natuurbescherming en/of natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, worden de volgende vervolgstappen beschreven.

- **Vleermuizen:** Een vervolgonderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober. Volgens het meest recente vleermuizenprotocol (2021). Er zijn onderaan der veldbezoeken in het najaar en in het voorjaar benodigd.
- **Huismus: nesten en of functionele leefomgeving.** Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal twee veldbezoeken in d periode april t/m 20 juni.
- **Er is een Aeriuscalculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden.**
- **Bunzing, wezel, boommarter, steenmarter:** Dit onderzoek dient bij voorkeur verricht te worden in de voortplantingsperiode, die globaal loop van maart tot juli voor de boommarter en de steenmarter, van maart t/m augustus voor de bunzing en van mei t/m augustus voor de wezel. Tijdens deze periode dienen gedurende zes weken sporen buizen neergelegd en cameravallen opgehangen te worden op de mogelijke verblijfslocaties (stapel los materiaal). Onderzoek buiten deze periode is ook mogelijk, maar dan is en verhoogde onderzoeksinspanning benodigd.

Maatregelen

In hoofdstuk 5 zijn de aanbevolen maatregelen beschreven. Deze maatregelen kunnen als volgt worden onderverdeeld.

6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus

Op basis van het Nader onderzoek naar de beschermde soorten is in het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus het volgende geconcludeerd:

Tabel 6.F Conclusies Ecologisch Onderzoek (ontleend aan de tabel op blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

Soort	Soort en beschermde functie aanwezig in het plangebied?	Worden verbodsbepalingen overtreden en is een ontheffing nodig?
Gewone dwergvleermuis	Ja, bij huisnummer 166: één zomer- en winterverblijfplaats	Ja
Ruige dwergvleermuis	Nee	Nee
Laatvlieger	Nee	Nee
Bosvleermuis	Nee	Nee
Gewone grootoorvleermuis	Nee	Nee
Franjestaart	Nee	Nee
Huismus	Nee	Nee
Wezel	Nee	Nee
Bunzing	Nee	Nee
Boommarter	Nee	Nee
Steenmarter	Nee	Nee

Benodigde maatregelen
Indien de werkzaamheden doorgang vinden, en er een ontheffing wordt aangevraagd, dienen de volgende maatregelen te worden genomen (volgens blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

- Vraag een ontheffing aan. Laat het activiteitenplan opstellen door een ecoloog.
- Maak de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt nadat de ontheffing is verleend en voordat de werkzaamheden plaatsvinden.
- Voorkom dat de verblijfplaatsen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden.
- Realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als de gebruiksfase.
- Start, nadat de ontheffing is verleend, met de werkzaamheden buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (1 november tot 1 april).

6.7.5 Vergunningaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)

Overeenkomstig de ecologische onderzoeksrapporten van het adviesbureau Habitus is een vergunning noodzakelijk van de Provincie Gelderland op grond van de Wet natuurbescherming. Dit in verband met een zomer- en winterverblijfplaats bij huisnummer 166 van de Gewone dwergvleermuis

Op dit moment wordt een rapport opgesteld voor een ontheffingsaanvraag bij de Provincie Gelderland door mevrouw [redacted] van het Adviesbureau "Mulder Ecologie".

Er wordt een ontheffingsaanvraag voorbereid waarvoor een Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) noodzakelijk is van de Provincie Gelderland. Deze ontheffingsaanvraag wordt aangehaakt aan de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag.

Voor het rapport "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid" van bureau Ecogroen B.V. (rapport nr. 17-382) d.d. 28 augustus 2017 wordt verwezen naar Bijlage 13 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 -1-QS1-V2) d.d. 21 oktober 2021 wordt verwezen naar Bijlage 14 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB2021-1-NO1-V1) d.d. 15 november 2021 wordt verwezen naar Bijlage 15 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek

6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Om de ontwikkeling van woningbouw op de percelen F.A. Molijnlaan 166 – 172 mogelijk te maken wordt de huidige bestemming "Bedrijf" ("Bedrijf- opslagbedrijf" (nr. 172) en "Maatschappelijk (nr. 166) gewijzigd worden naar de bestemming "Wonen". Voor de ontwikkeling van het plangebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet heeft het Adviesbureau De Haan B.V. een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek Stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door Adviesbureau De Han B.V. (AH.2020.0787 02.R001) d.d. 13 oktober 2020.

Het doel van het genoemde onderzoek is om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. In het onderzoek is de bouwfase en de beoogde situatie beschouwd.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de F.A. Molijnlaan te Nunspeet. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Veluwe, dat op circa 600 meter afstand ligt. De Veluwe is hierbij het maatgevende stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.

6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Gebruiksfase
Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (een depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. (In bijlage 2 bij het onderzoeksrapport is de uitdraai van de AERIUS berekening opgenomen voor de gebruiksfase).

Bouwfase
Uit de berekeningen volgens het onderzoeksrapport volgt dat er sprake is van een stikstofdepositie van 0.01 mol per hectare per jaar als gevolg van de bouwfase. Hiermee is sprake van een relevante depositie. In het rapport is de inzet van de werktuigen bij de bouw nader beschouwd om de emissie te beperken, en om zo de depositie te verminderen.

Uit de emissieberekening volgt, dat de graafmachine de grootste bijdrage geeft. Het gebruik van een elektrische graafmachine zorgt ervoor dat er geen sprake meer zal zijn van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar). In de bijlagen 3 en 4 van het rapport staan de uitdraaien van de resultaten uit het AERIUS programma voor de bouwfase exclusief en inclusief de hiervoor genoemde maatregel.

De conclusie van het betreffende onderzoeksrapport is dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Mits ervoor wordt gekozen om de bouw- en gebruiksfase niet in hetzelfde jaar te laten vallen en gedeeltelijke elektrische mobiele werktuigen te gebruiken voor de bouwfase. Hiermee vormt de stikstofdepositie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, volgens het rapport.

Van belang is voorts dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden.

Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021 voor het "aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen" geen vergunning

van de provincie (of van welk bestuursorgaan dan ook) meer benodigd i.v.m. de stikstofdepositie. Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is de vrijstelling die in de genoemde nieuwe artikelen wordt beschreven van toepassing. Deze vrijstelling geldt voor de aanlegfase, en niet voor de gebruiksfase.

Uit het verrichte onderzoek blijkt, dat in de gebruiksfase er geen stikstofdepositie plaatsvindt op het natura 2000-gebied de Veluwe.

Van belang is dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020, de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden. Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021

Het is om die reden dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het onderhavige project voor de bouw van het appartementencomplex voor 8 appartementen en voor de bouw van de 4 geplande woningen.

Voor het rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 11 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.9 Externe Veiligheid

6.9.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevis) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het plaatsgevonden risico kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogenoemde risicocontouren. Binnen de 10-6 contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als een grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) geeft de kans weer dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt niet op de kaart weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) formuleert milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid. Met dit besluit zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich veel mensen ophouden) en risicovolle bedrijven.

Tevens beperkt het Bevi het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovolle inrichting. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vastgesteld. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij behorende Revi) naleven bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, en ook bij omgevingsvergunning/omgevingsvergunningen ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, zoals de onderhavige. (En daarnaast ook bij het verlenen van milieuvergunningen). Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als de regionale Brandweer bij projecten, waarbij Bevi-aspecten aan de orde zijn, om advies moet worden gevraagd.

In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde vastgesteld en voor beperkt kwetsbare objecten is er voor dit plaatsgebonden risico een richtwaarde opgenomen.
De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar zijn gebaseerd op een risico-effect benadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Dat wil zeggen, dat gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade daarin niet zijn meegenomen. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen (artikel 13) op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke projecten, waarbij onder andere de mogelijkheden tot het verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door de (toenmalige) Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Binnenlandse Zaken de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (december 2007) opgesteld.

Transport van gevaarlijke stoffen - Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden (nieuwe) Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten:
1. vervoer over de weg.

2. vervoer over het spoor.
3. vervoer over water (zee en binnenwater).
4. vervoer door buisleidingen.

Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas niet opgesteld. De wetgeving met betrekking tot het vervoer door buisleidingen is geregeld met de AMvB "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) van 24 juli 2010.
Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van deze wet is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden. Deze verplichting geldt niet indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen of indien er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Op grond van artikel 18 van de genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bij Ministeriële Regeling aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd.

Regeling Basisnet
In de Regeling Basisnet zijn sinds 1 april 2015 de Basisnetten Weg, Water en Spoor vastgelegd. Veranderingen die vanwege de ontwikkelingen omtrent Basisnet zijn doorgevoerd, betreffen de volgende:

- Berekeningen van PR 10^{-6}/jr.-contouren voor (rijks)wegen en spoorlijnen opgenomen in het Basisnet zijn niet meer nodig, aangezien veiligheidszones zijn gegeven die als plaatsvervangend voor de PR 10^{-6}/jr.-contouren gelden.
- Bij vaarwegen is een onderscheid gemaakt tussen "rode" en "zwarte" vaarwegen afhankelijk van het type schip dat over deze vaarweg stoffen vervoert. Tevens is aangegeven welke transporteenheden dienen te worden gehanteerd bij risicoberekeningen. Deze aantallen zijn zo gekozen dat ze geen PR 10^{-6}/jr.-contour veroorzaken die buiten de vaarweg is gelegen. Vaarwegen die niet in de Regeling worden genoemd, hebben geen noemenswaardige risicocontouren
- Bij de berekening van het groepsrisico voor zowel Weg, Water als Spoor dienen de getallen uit de Regeling te worden gebruikt. In het geval van de Weg wordt alleen nog gebruik gemaakt van de hoeveelheden LPG.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierbij geldt eveneens een grenswaarde en een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1% letaliteitsgebied. Binnen het eerstgenoemde gebied geldt er een uitgebreide verantwoordingsplicht, in het laatstgenoemde gebied dient alleen de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan dient de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Deze belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Plasbrandaandachtsgebied
Met de komst van het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een nieuw toetsingselement toegevoegd, het plasbrandaandachtsgebied. Dit betreft een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van de transportroute. Het plasbrandaandachtsgebied is geen zone waarbinnen verboden gaan gelden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen dit plasbrandaandachtsgebied moet worden onderzocht hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand kan worden beheerst.

Verantwoording Groepsrisico
In het Bevi en in het Bevt is een verplichting opgenomen tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat elke wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevt geldt voor elk plan binnen het invloedsgebied van een transportas een beperkte verantwoordingsplicht, waarbij enkel bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd dienen te worden. De uitgebreide verantwoordingsplicht geldt indien het plangebied allereerst binnen 200 meter van de transportas ligt. Daarnaast kan van de uitgebreide verantwoording GR worden afgezien, indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of niet met meer dan 10% toeneemt en het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt.

6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader

De gemeente heeft gezamenlijk met de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, de "Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord" (Oranjewoud, januari 2014). Deze beleidsvisie geeft de gemeente een handvat in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico die de gemeente in samenwerking met de veiligheidsregio dient uit te voeren. De beleidsvisie kan worden gezien als een hulpmiddel van hoe beleidsmatig om te gaan met het milieuaspect externe veiligheid in de ruimtelijke ordening.

Voor de verantwoordingsplicht bij ruimtelijke besluiten gaat dit beleid uit van drie gradaties van verantwoording, afhankelijk van de afstand tot de risicobron. Daarvoor hanteert het beleid drie zones:

Tabel 6.G: Zone-indeling gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (tabel 1, blz. 3).

Risicobron	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(Spoor)wegen	30 meter	200 meter	1500 meter
Vaarwegen	25 meter	90 meter	1000 meter
Aardgastransportleidingen	PR 10^{-6} contour	100 % letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
LPG tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter	400 meter
Overige Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	invloedsgebied

6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten

Er is onderzoek verricht door Adviesbureau de Haan B.V, met het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" d.d. 13 oktober 2020. Van dit onderzoek wordt in de volgende paragrafen verslag gedaan.

Allereerst is er een inventarisatie van de risicobronnen verricht. Deze zijn weergegeven op de onderstaande Afbeelding. Hierop zijn de externe risicobronnen aangegeven op basis van de risicokaart (per 26 juni 2020). Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Nestlé Nederland B.V.
- Sport- en recreatiecentrum De Brake.
- Gasdrukverdeelstation (op het terrein van Nestlé).
- Hogedruk aardgasleidingen N-570 -20 en N-570 -32.
- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de snelweg 28. Deze behoren tot het basisnet spoor respectievelijk het basisnet weg.

De bovenstaande bronnen zijn hieronder verder beschouwd.

6.9.3.1 Bedrijven

Circa 200 meter ten noorden van de planlocatie staat het bedrijf Nestlé. Dit bedrijf beschikt over een koelinstallatie. De koelinstallatie bevat 700 kg ammoniak en valt daarmee niet onder het Bevi. Er is geen 10^{-6} PR contour en geen invloedsgebied waarvoor het groepsrisico moet worden verantwoord.
Op het terrein van Nestlé staat verder een gasdrukmeet- en regelstation. Voor dit station geldt vanuit het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter. Omdat het station niet onder het Bevi valt, hoeft voor ontwikkelingen buiten deze afstand van 15 meter geen verantwoording te worden opgesteld. De afstand van dit gasdrukverdeelstation tot het plangebied is circa 400 meter, zodat dit verdeelstation geen extern risico vormt.

De afstand van het sportcentrum De Brake tot het plangebied is bijna 500 meter, zodat de opslag van chloorbleekloog geen extern risico vormt voor het plangebied.

Op 170 meter ten noordwesten van de planlocatie ligt het tankstation BP Nunspeet. Omdat dit tankstation geen LPG verkoopt, valt het niet onder het Bevi en staat het daarom ook niet op de risicokaart. Voor onbemande benzinestations geldt een vergunningplicht als binnen 20 meter kwetsbare objecten aanwezig zijn. De ontwikkeling voorziet niet in ontwikkelingen binnen deze afstand. Het benzinestation vormt op deze afstand geen extern risico.

De overige risicobronnen volgens de Afbeelding 6.999?? liggen op meer dan een kilometer afstand en vormen geen extern risico voor de planlocatie.



Afbeelding 6.4: ***Risicobronnen in de omgeving van de planlocatie (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (Figuur 1, blz. 4)***

6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen twee hogedruk aardgasleidingen:

- Aardgasleiding N-570-20 ligt 370 meter ten noorden van de planlocatie en heeft een druk van 40 bar en een diameter van 12''. Daarmee is de 1% letaliteitsafstand 140 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.
- Aardgasleiding A-510 ligt 1900 meter ten zuidoosten van de planlocatie en heeft een druk van 66 bar en een diameter van 36 ''. Daarmee is de 1 % letaliteitsafstand 430 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.

6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28

Ten zuiden van de planlocatie liggen twee basisnetroutes:

- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle ligt op 1 kilometer van de planlocatie.

- De snelweg A28 ligt op 2 kilometer van de planlocatie.

Over beide transportroutes worden naast brandbare stoffen ook toxische stoffen vervoerd. Er geldt volgens de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe een invloedsgebied van 1500 meter. Voor het transport over de spoorlijn moet volgens de beleidsvisie voor kwetsbare objecten, zoals het voorgenomen plan, een standaard verantwoording worden opgesteld. Voor de snelweg mag deze verantwoording achterweg blijven.

6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan

De gemeente Nunspeet heeft geen routering van gevaarlijke stoffen voorgeschreven. De meest logische route van de snelweg naar het nabijgelegen tankstation is langs de planlocatie. Het tankstation verkoopt alleen benzine en diesel. Het enige risicoscenario voor de transportroute betreft daarom en plasbrand. Gezien het beperkt aantal transporten en het relatief kleine invloedsgebied van een plasbrand, zal het groepsrisico laag zijn

Ook de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio oord Veluwe stelt dat het aantal transporten op gemeentelijke wegen beperkt is.

6.9.4 Verantwoording groepsrisico

Hiervoor is geconstateerd dat enkel het externe risico als gevolg van transporten over de spoorlijn Amersfoort – Zwolle moeten worden verantwoord. Bij de ontwikkeling van kwetsbare objecten tussen de 200 en 1500 meter van een spoorlijn met gevaarlijke stoffen volstaat conform de beleidsvisie Veluwe Noord een standaard verantwoording. In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is een standaard verantwoording groepsrisico opgesteld die hieronder is overgenomen in Afbeelding 6.5.

Inleiding
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast moet in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording moet gelezen worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Veluwe-Noord en de daarin gemaakte keuzes.

Afbeelding 6.5: Standaard verantwoording groepsrisico volgens het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 13 oktober 2010, blz. 6

6.9.5 Advies Veiligheidsregio ODNV (regionale Brandweer)

Met betrekking tot het uitgebrachte adviesrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH 2020.07870.01.N001) d.d. 13 oktober 2020 en met betrekking tot het te verantwoorden groepsrisico is advies gevraagd van de Veiligheidsregio ODNV (de Regionale Brandweer).

Dit advies luidt:

p.m.

6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, kan aan de wet- en regelgeving en het beleid met betrekking tot de externe veiligheid worden voldaan, als de omschreven aanbevelingen en voorwaarden in acht worden genomen. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project.

Voor het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH.2020.0787.01 N001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 12 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.10 Duurzaamheid

De duurzaamheidsparagraaf luidt als volgt voor het project F.A. Molijnlaan 166-172.

Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Nunspeet is het motto '**Nunspeet leeft natuurlijk'.** Duurzaamheid bestaat daarin uit de volgende zes pijlers:

1. Energie besparing
2. Energie opwekking
3. Energie transitie
4. Groene mobiliteit
5. Klimaatadaptatie en biodiversiteit
6. Circulaire economie

Hieronder is een uitwerking weergegeven van elke pijler in het voorliggende plan.

Energiebesparing

Energiebesparende maatregelen helpen het verbruik van brandstoffen te verminderen. Dat kan door te isoleren of door slimmer gebruik te maken van energie. Maar je kunt ook besparen door gebruik te maken van producten die minder energie verbruiken, zoals verlichting, computers, televisies en een cv-installatie met een zuinig tot zeer zuinig energielabel. Als je die producten dan ook nog zo min mogelijk gebruikt, is de winst nog groter!

Het gehele complex zal voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) eisen. Met de BENG eisen wordt tegelijk een zomercomfort eis voor gebouwen ingevoerd.
De BENG eisen zijn de nieuwe energetische eisen die vanaf 1 januari 2021 worden gesteld aan alle nieuwbouw projecten.
De eisen zijn anders dan ons voorgaande stelsel en zijn opgesplitst in 3 indicatoren. Dit zijn de BENG 1, de BENG 2 en de BENG 3 indicatoren. Er dient aan alle drie de onderdelen te worden voldaan.

De BENG berekening is opgezet volgens het principe van de Trias Energetica.
De drie stappen van de Trias Energetica zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen. De eerste van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren).

- *Compacte bouwvolumes voorkomen teveel warmteverlies op koude dagen*
- *Ruim voldoende isolatiewaardes van de thermische schil houden de warmte vast*
- *Grote overstekken vooromen een te snelle opwarming op warme dagen*

Energie opwekking

Voor het opwekken van energie gebruiken we in Nederland vervuilende fossiele brandstoffen als kolen en gas. Steeds vaker gebruiken we daarvoor ook duurzame bronnen, zoals water, wind en zon. Zo verminderen we de uitstoot van broeikasgassen, verbeteren we de luchtkwaliteit en beperken we klimaatverandering.

De tweede van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van een zonneboiler of zonnepanelen.

- *Voor de opwekking van elektrische energie wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen.*
- *Voor de opwekking van warmte wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte.*

- *Voor het koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van bodemkoelte.*

Energie transitie

We stappen de komende jaren over van vervuilende energiebronnen op duurzame, groene energie. Geen aardgas en steenkool, maar zon, wind, aarde en lucht. Die overstap heet de energietransitie en daar werkt ook de gemeente Nunspeet aan. Dat gebeurt onder andere in regionaal verband met de Regionale Energie Strategie (RES) en in lokaal verband met een Transitievisie Warmte.

De derde van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door lage temperatuurverwarming (vaak in de vorm van vloerverwarming), het beperken van leidinglengten van warmwaterleidingen en leidingweerstand van verwarmings- en ventilatiesystemen of het gebruikmaken van een warmtepomp.

- *De gebouwen worden geheel gasloos gerealiseerd volgens de geldende voorschriften.*

Groene mobiliteit

Gemotoriseerd vervoer levert een forse bijdrage aan ons totale energieverbruik in Nunspeet: 37%. Het grootste gedeelte daarvan is het wegverkeer. Dat levert fijnstof op, maar ook geluidsoverlast. Bovendien draagt het bij aan de opwarming van de aarde en klimaatverandering.

Het gebruik van groene mobiliteit dient te worden gestimuleerd en de hoeveelheid fossiele energie terug gedrongen.

- *In het plan wordt ruim voorzien in oplaad mogelijkheden voor elektrische auto's en fietsen.*

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Omdat er steeds meer broeikasgassen zoals CO2 in de lucht komen, stijgt de temperatuur en verandert het klimaat. Daardoor neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Planten- en diersoorten worden bedreigd door deze klimaatverandering, maar ook de neerslag van stikstof op de bodem, fijnstof in de lucht en gebrek aan leefruimte werkt hieraan stevig mee. De natuur droogt uit, bomen sterven, vennen drogen op en dieren hebben het zwaar.

- *Op het terrein is veel groene beplanting aanwezig. De invulling en positionering is zodanig gekozen dat zoveel mogelijk van de bestaande bomen kunnen blijven staan.*
- *Om de nieuwe gebouwen weer een goede inpassing te kunnen geven wordt door een landschapsarchitect een groenplan ontwikkeld. De opzet daarbij is om het groene karakter van de plek te behouden waardoor hittestress wordt tegen gegaan.*
- *Wateroverlast wordt voorkomen door het toepassen van waterdoorlatende bestrating waar dat kan.*
- *Regenwater wordt op eigen terrein in de bodem opgevangen geïnfiltreerd.*

Circulaire economie

In de circulaire economie is afval niet langer afval, maar een grondstof voor nieuwe producten. Dat is goed voor het milieu en klimaat. Daarom proberen we de hoeveelheid afval te verminderen en stimuleren we het hergebruik van grondstoffen.

- *In het bouwproces wordt steeds gezocht naar herbruikbare grondstoffen.*

De duurzaamheidsaspecten van het project zijn beschreven in de bovenstaande Paragraaf 6.10. De beschreven maatregelen zullen met het project worden toegepast.

6.11 Bezonningsonderzoek

In Nederland zijn er geen formele wettelijke normen met betrekking tot bezonning voor gebouwen. Indien er veranderingen zijn gepland in de bebouwde omgeving, kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren. Een bezonningsstudie is een studie waarbij de bezonning ten gevolge van de verandering via het ruimtelijke project wordt beoordeeld.

In het kader van de bezonning van bebouwing heeft TNO een tweetal normen ontwikkeld; een lichte norm en een strenge norm.

De lichte norm
Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de lichte norm zijn de volgende data van belang:
19 februari als eerste dag;
21 juni, de dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
21 oktober als laatste dag van de lichte norm.

De strenge norm
Een gebouw voldoet aan de strenge norm wanneer er gedurende drie uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Ook bij de strenge norm is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de strenge norm zijn de volgende data van belang:
21 januari, als eerste dag;
21 juni, dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
22 november als laatste dag van de strenge norm.

Vanwege het "parabolische effect" volstaat het om de bezonning op de per norm genoemde dagen te onderzoeken. Op de eerste en laatste dag van de onderzoeksperiode vanwege de lage stand van de zon. Na de eerste dag wordt de bezonning elke dag een beetje groter tot en met 21 juni wanneer de zon op haar hoogst staat. Daarna wordt de bezonning elke dag iets minder tot aan het eind van de onderzoeksperiode.

Conclusie
In de uitgevoerde bezonningsstudie zijn met name de kavels ten oosten van het plangebied / projectgebied getoetst aan de strenge norm volgens de richtlijnen van TNO. Dit betreft de woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21. Zie de afbeeldingen van de bezonning / schaduwwerking op 21 januari, op 21 juni, en op 22 november die in het onderzoeksrapport zijn opgenomen.

De conclusie van de bezonningsstudie is dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De conclusie van de bezonningsstudie is dus dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Voor de studie "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021, zie Bijlage 16 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling

Onderstaand is beoordeeld of bij deze Ruimtelijke Onderbouwing voor de onderhavige omgevingsvergunningen een milieueffectrapportage (m.e.r.) moet worden uitgevoerd of dat er een formele m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Volgens lid D 11.2 van de Bijlage bij het "Besluit milieueffectrapportage" dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordelingsrapport te worden opgesteld, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien bij een project sprake is van (tenminste) één van de gevallen benoemd in lid D 11.2, is er een m.e.r-beoordelingsplicht op basis van het Besluit milieueffectrapportage.

Met het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, in totaal twaalf woningen) worden de criteria van lid D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage niet gehaald, zodat een m.e.r-beoordeling in principe niet noodzakelijk zou zijn voor het onderhavige project.

Als de drempelwaarde ten aanzien van de activiteit niet wordt bereikt, dan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor onderhavig project is opgesteld in de notitie "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen Molijnlaan 166 - 172 Nunspeet" d.d. 31 januari 2022.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is: dat de relevantie van het project De relevantie van het project voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap is er vooral in gelegen dat de milieuproblemen, die van belang zijn voor het onderhavige project, met name zijn gelegen in de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Veluwe die het project met zich mee zou kunnen brengen in de aanlegfase en in de gebruiksfase. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek stik-stofdepositie F.A. Molijnlaan, adviesbureau de Haan d.d. 13 oktober 2020 (zie Bijlage 11 bij de Ruimtelijke Ordening). Uit het onderzoek blijkt, dat het perceel op circa 600 m van het Natura 2000-gebied De Veluwe is gelegen. Er is een stikstofberekening uitgevoerd met Aerius 2020. Hieruit blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofdepositie is van hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stik-stofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de effecten op met name het Natura 2000-gebied aanvaardbaar zijn.

Het Natura 2000-gebied zou in theorie, vanwege de waarde en kwetsbaarheid van dat gebied geraakt kunnen worden door de uitvoering van het onderhavige project. Dit gaat dan met name op voor de kwetsbaarheid van het gebied in verband met de stikstofdepositie op het gebied, die al te groot is. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het genoemde rapport. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) in verband met stikstofdepositie noodzakelijk is.

Ook blijkt uit de verrichte (geluids-)onderzoeken, dat de (cumulatieve) effecten van bijvoorbeeld geluidshinder niet zodanig zijn dat de uitvoering van het project in gevaar komt.

Het is niet noodzakelijk om een (project-)m.e.r.-procedure te voeren en een ProjectMER op te stellen. Een nadere m.e.r.-beoordeling is eveneens niet nodig. De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt.

De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt. Het is niet noodzakelijk om een ProjectMER op te stellen. Dit zal als zodanig worden besloten door het college van Burgemeester en Wethouders.

Voor het "Rapport Vormvrije m.e.r.-beoordeling" d.d. 31 januari 2022, zie: Bijlage 27 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Ook wordt het participatie-traject besproken dat is gevolgd voor het onderhavige project. Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing voor de plannen voor de afwijking van het gebruik, en voor de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) aan de F.A. Molijnlaan 166 en voor de afwijking van het gebruik voor vier vrijstaande woningen aan de F.A . Molijnlaan 172 zal tezamen met de door de gemeenteraad af te geven (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) zes weken ter inzage worden gelegd op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.3 Participatie

Voor het project heeft een participatie-traject plaatsgevonden. Hierbij heeft een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden op 24 juni 2019. Voor het "Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet", zie Bijlage 26 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

7.4 Economische Uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunningen met de gemeente Nunspeet een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Ook het verhaal van eventuele plankosten van de gemeente op de initiatiefnemer(s) zullen in de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst worden geregeld.

Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

7.5 Grondexploitatie

Het project voor de bouw van een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunningen zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

BIJLAGEN

Bij deze Ruimtelijke Onderbouwing behoren een aantal losse bijlagen die van belang zijn voor de juridische onderbouwing daarvan. Dit zijn de volgende bijlagen:

Bijlage 1:	**Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020.**
Bijlage 2:	**"Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020.**
Bijlage 3:	**"Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.**
Bijlage 4:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.**
Bijlage 5:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.**
Bijlage 6:	**"Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.**
Bijlage 7:	**"Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994.**
Bijlage 8:	**"Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993.**
Bijlage 9:	**"Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989.**
Bijlage 10:	**Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022.**
Bijlage 11:	**Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020.**

Bijlage 12:	**Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020.**
Bijlage 13:	**"Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017.**
Bijlage 14:	**Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021.**
Bijlage 15:	**Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1-NO1 – V1) d.d. 15 november 2021.**
Bijlage 16:	**"Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021.**
Bijlage 17:	**"Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021.**
Bijlage 18:	**"Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.**
Bijlage 19:	**"Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021.**
Bijlage 20:	**Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021.**
Bijlage 21:	**"Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017.**
Bijlage 22:	**Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018.**
Bijlage 23:	**Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018.**
Bijlage 24:	**Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden**
Bijlage 25:	**(Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022.**

Bijlage 26: **Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd).**

Bijlage 27: **Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022.**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

PROJECTUITVOERINGSBESLUIT-CHW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder a, en onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor een Appartementengebouw (acht appartementen). Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

en bij de aanvraag om

Omgevingsvergunning(en) ex artikel 2.1, onder c, Wabo.

Met toepassing van de procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, en met toepassing van artikel 2.7 Wabo, laatste volzin, voor vier vrijstaande woningen. Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

16 mei 2022

versie 1.3

Gemeente Nunspeet
Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Tel: 0341- 25 99 11
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
www.nunspeet.nl

Ruimtelijke Onderbouwing
Project F.A. Molijnlaan 166 -172

16 mei 2022
versie 1.3

Auteurs:



Aanvrager:
Slaa + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
Aangevraagd namens:
Veluwstaete Residentie B.V.
Laan 27
8071 JG Nunspeet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 5

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 9
1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172 9
1.2 Begrenzing van het Projectgebied 9
1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen) 12
1.3.1 Algemeen 12
1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 12
1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" 16
1.4 Voorbereidingsbesluiten 17
1.5 Paraplu-bestemmingsplannen 18
1.6 Leeswijzer 18

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES 19
2.1 Juridische Procedures Algemeen 19
2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw 19
2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure 19
2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) 19
2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb 20
2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw) 20
2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw) 20
2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd 20
2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo 21
2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw 21
2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen 21

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 23
3.1 Rijksbeleid 23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 23
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 25
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 26
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking 26
3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid 27
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) 27
3.2.2 Omgevingsverordening 28
3.3 Gemeentelijk beleid 30
3.3.1 Algemeen 30
3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030 30
3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" 32
3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Paraplupian Parkeren van de gemeente Nunspeet 33

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 35
4.1 Cultuurhistorie 35
4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving 35
4.1.2 Voormalige Huishoudschool 36
4.2 Archeologie 36
4.2.1 Rijksbeleid 36
4.2.2 Gemeentelijk Beleid 37
4.2.3 Archeologie en het Projectgebied 37

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING 39
5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur 39
5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen 40

5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166 41
5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties 42
5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172 42
5.5.2 Verkeersonveiligheid 43
5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172 43
5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie 44
5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk 45
5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172 45
5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling 45
5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172 46
5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren 46
5.7.2 Parkeerbehoefte 46
5.7.3 Parkeervraag 47
5.7.4 Faciliteren parkeervraag 47
5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren 48
5.8 Water in de omgeving van het projectgebied 48
5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied 49
5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen) 51
5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) 51
5.11.1 Aanleiding 51
5.11.2 Toetsingscriteria 51
5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten 54
5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 54

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN 55
6.1 Algemeen 55
6.2 Geluid(hinder) 55
6.2.1 Algemeen 55
6.2.2 Wet- en regelgeving 55
6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden) 57
6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek 57
6.2.5 Wegverkeerslawaai 58
6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting 60
6.2.7 Conclusies 60
6.3 Luchtkwaliteit 61
6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid 61
6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit 63
6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit 63
6.4 Bedrijven & Milieuzonering 64
6.5 Bodem 65
6.5.1 Algemeen 65
6.5.2 Resultaten bodemonderzoek 65
6.5.3 Conclusies 66
6.6 Waterparagraaf 68
6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid 68
6.6.2 Watertoets 70
6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe 71
6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur) 73
6.7.1 Wet- en regelgeving 73
6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172 73
6.7.2.1 Gebiedsbescherming 74
6.7.2.2 Soortenbescherming 74
6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus 75
6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus 76
6.7.5 Vergunningaanvraag / Ontheffingsaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) 77
6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek 78
6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 78

6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project 78
6.9 Externe Veiligheid 80
6.9.1 Wet- en regelgeving 80
6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader 82
6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten 82
6.9.3.1 Bedrijven 82
6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen 83
6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28 84
6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan 84
6.9.4 Verantwoording groepsrisico 84
6.9.5 Advies Veiligheidsregio VNOG (regionale Brandweer) 85
6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid 85
6.10 Duurzaamheid 86
6.11 Bezonningsonderzoek 88
6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling 90

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT 93
7.1 Algemeen 93
7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid 93
7.3 Participatie 93
7.4 Economische Uitvoerbaarheid 93
7.5 Grondexploitatie 93

BIJLAGEN 95

Bijlage 1: Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020. 95

Bijlage 2: "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020. 95

Bijlage 3: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019. 95

Bijlage 4: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013. 95

Bijlage 5: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007. 95

Bijlage 6: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996. 95

Bijlage 7: "Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994. 95

Bijlage 8: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993. 95

Bijlage 9: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989. 95

Bijlage 10: Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022 95

Bijlage 11: Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020. 95

Bijlage 12: Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020. 96

Bijlage 13: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017. 96

Bijlage 14: Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021. 96

Bijlage 15: Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1- NO1 – V1) d.d. 15 november 2021. 96

Bijlage 16: "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021. 96

Bijlage 17: "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021. 96

Bijlage 18: "Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021. 96

Bijlage 19: "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021. 96

Bijlage 20: Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021. 96

Bijlage 21: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017. 96

Bijlage 22: Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018. 96

Bijlage 23: Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018. 96

Bijlage 24: Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden.. 96

Bijlage 25: (Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022. 97

Bijlage 26: Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd). 97

Bijlage 27: Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022. 97

Bijlage 28: Advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) (kenmerk 22-59594/22-079825/MN/SG d.d. 11 april 2022. 97

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het Project Molijnlaan 166 - 172

Het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet is de locatie van de voormalige Huishoudschool van Nunspeet (nr. 166), en het is de locatie van een bedrijfsgebouw, voor een opslagbedrijf (nr. 172), dat gebouwd is aan de zijde van de Boterdijk (tussen de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk). Verder is het terrein zonder bebouwing. In dit gebied wordt het project F.A. Molijnlaan 166 – 172 voor de bouw van een appartementengebouw (voor acht appartementen) op het zuidelijke deel van het projectgebied en voor vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het projectgebied, ontwikkeld.

De aanleiding voor het project is het ingediende plan voor de herontwikkeling van het gebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 om aldaar de bouw van een appartementengebouw voor acht appartementen in het hogere segment, en de bouw van vier vrijstaande woningen, mogelijk te maken. Het plan bestaat derhalve in totaal uit twaalf woningen.

De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in onderstaande Paragraaf 1.2 "Begrenzing van het Projectgebied".

Ten behoeve van het project voor het appartementengebouw (acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.2 Begrenzing van het Projectgebied

Het projectgebied waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd, is gelegen in het noordoostelijke deel van de kern Nunspeet, aan de F.A. Molijnlaan 166-172. Het projectgebied met de directe omgeving daarvan is op de onderstaande Afbeelding 1.1 weergegeven. Op Afbeelding 1.2. is een luchtfoto van het projectgebied met de bestaande bebouwing weergegeven.



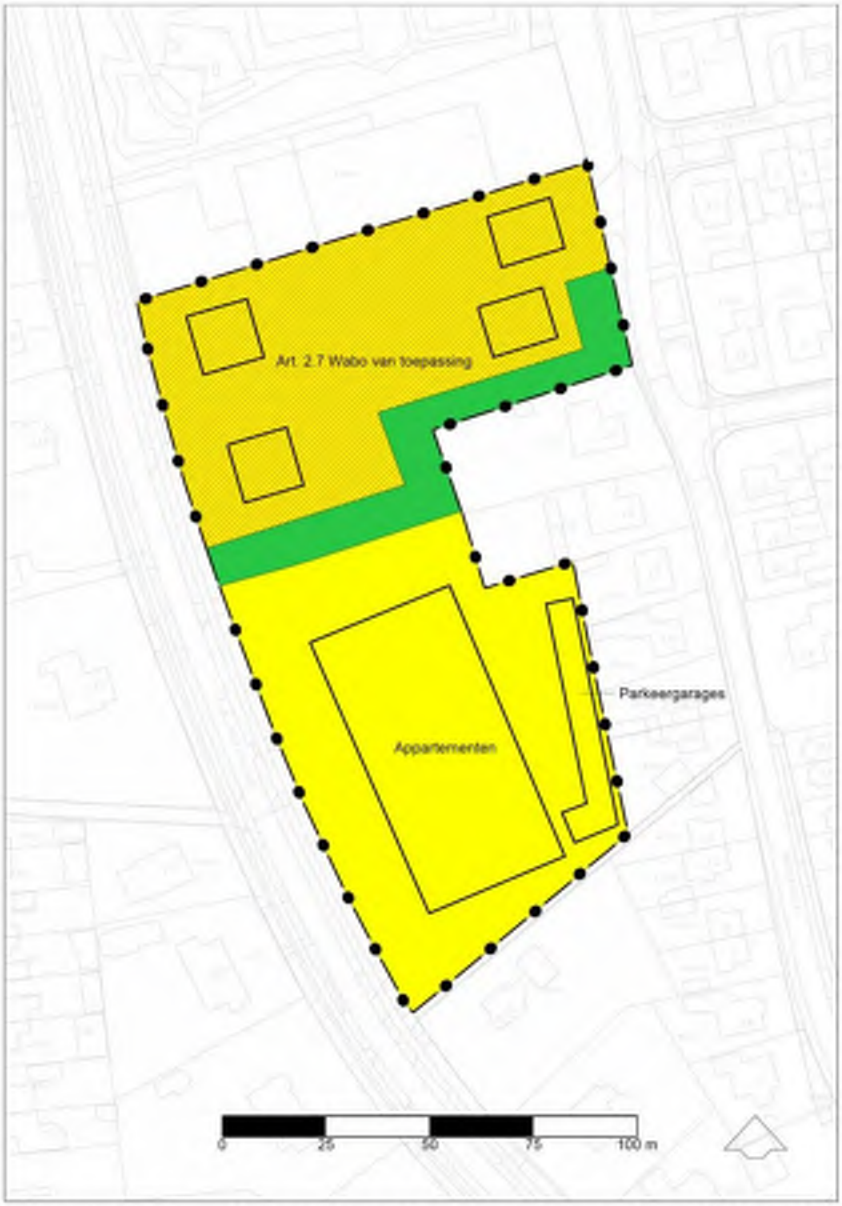
Afbeelding 1.1: Kaart met het onderhavige projectgebied met de directe omgeving daarvan



Afbeelding 1.2: Luchtfoto van het projectgebied (met de bestaande bebouwing daarop zichtbaar)

Op onderstaande Afbeelding 1.3 is het projectgebied nader aangeduid. In het zuidelijke deel van het projectgebed is het appartementengebouw (voor acht appartementen) geprojecteerd. Oostelijk daarvan is een bijbehorend bouwwerk geprojecteerd dat met name zal dienen voor het stallen van privéauto's. In het noordelijke deel van het projectgebied is de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen voorzien.

Voor het appartementengebouw (acht appartementen) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, naast voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c), tevens voor de activiteit "bouwen" (artikel 2.1, onder a). Voor de vier vrijstaande woningen is nu alleen voor de activiteit "afwijken van het gebruik" (artikel 2.1, onder c) de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de activiteit "bouwen" kunnen op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, op een later tijdstip, separate omgevingsvergunningen worden aangevraagd (voor een uitleg hiervan zie Hoofdstuk 2, Paragraaf 2.5). Voor het gebied waar het genoemde artikel 2.7, lid, laatste volzin van toepassing is, zie onderstaande Afbeelding 1.3, waar dat gebied nader is aangeduid.



Afbeelding 1.3: ***Het projectgebied voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 met daarin aangegeven het geprojecteerde appartementengebouw (voor acht woningen) en de geprojecteerde vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied***

1.3 Vigerende Bestemmingsplan(nen)

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied is gesitueerd in het gebied van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 6 december 2013, en werd daarna onherroepelijk.

1.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

De gronden, waarop het project F.A. Molijnlaan 166 en 172 wordt ontwikkeld, hebben volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" voor een groot deel de bestemming "Bedrijf", de bestemming "Maatschappelijk", en daarnaast de bestemming "Wonen" (in het noorden van het projectgebied) en met daarbij de bestemming "Tuin".

Daarnaast liggen er de dubbelbestemmingen "Archeologie 2" en "Archeologie 3" over het projectgebied.



Afbeelding 1.4: Het projectgebied gelegd over de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Bestemming "Bedrijf" (artikel 4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 1 in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1;
b. bedrijven zoals hierna omschreven, ter plaatse van de aanduidingen, [*zoals hier op het perceel F.A. Molijnlaan 172 van toepassing is, namelijk de aanduiding (sb-30) "specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf"*];
c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit [*er is hier op de Verbeelding geen aanduiding bedrijfswoning weergegeven*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Bouwen
Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) aangegeven percentage bedragen; [*is hier 100 %].*
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte; [*is hier 8 meter, respectievelijk 8 meter*];

Bestemming "Maatschappelijk" (artikel 10).

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan; [*is niet van toepassing voor dit project];*
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; [*is niet van toepassing voor dit project*];

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere

bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen
Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende eisen:
a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen; [*is in dit geval 80 %];*
c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte [*is in dit geval 7 meter, respectievelijk 10 meter (en voor een klein deel 4 meter, respectievelijk 4 meter)*];
d. (.....)
e. (.....)
f. (.....)

Bestemming 'Tuin' (artikel 14).

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bij één en ander behorende voorzieningen zoals in- en uitritten, paden, bermen, parkeervoorzieningen, en andere bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwen
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend uitbouwen zoals een erker, overkappingen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-schouwpad' geen bebouwing is toegestaan.

14.2.2. Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 14.2.1 gelden de volgende eisen:

andere bouwwerken	maximum bouwhoogte
vlaggenmasten	6 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van een woning	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

Bestemming 'Wonen' (artikel 17).

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, al dan niet in combinatie met een praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding; *(dat laatste is niet van toepassing op de locatie van het onderhavige project);*

met bij één en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwen
Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Eisen
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 17.2.1 gelden de volgende eisen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduidingen:

verbeelding	aanduiding	omschrijving
aeg	'aaneengebouwd'	aaneengebouwd wonen
tae	'twee-aan-een'	ten hoogste twee-aan-een gebouwde woningen
vrij	'vrijstaand'	vrijstaande woningen
gs	'gestapeld'	gestapelde woningen

mogen hoofdgebouwen uitsluitend zoals omschreven worden gebouwd.

c. het bestaande aantal woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar nieuwe woningen mogen worden gebouwd tot het maximum aantal zoals is aangeduid; [*in dit geval zijn 2 vrijstaande woningen aangeduid middels 2 bouwvlakken*].

d. (.....);

e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte. [*is in dit geval 4 meter, respectievelijk 8 meter*];

(.....);

j. (.....).

Er zijn ook nog twee dubbelbestemmingen van toepassing, namelijk 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 20) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Waarde – Archeologie 2 (artikel 20)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

20.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 120 m² worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

20.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

Waarde – Archeologie 3 (artikel 21).

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

21.2 Bouwregels
Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken tot een oppervlakte van ten hoogste 500 m² worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 21.2 met inachtneming van het bepaalde in de basisbestemming.

21.3.2 Voorwaarden
[In dit artikellid zijn de voorwaarden voor het afwijken beschreven].

1.3.3 Strijdigheid van het Project met de Bestemmingsregels van het Bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost"

Strijd met het toegestane gebruik volgens de vigerende bestemmingen
Ten aanzien van de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" is het gebruik en het bouwen ten behoeve van de bestemming / functie "Wonen" volgens het gebruik voor de nieuwe functie "Wonen" volgens het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 (deels) in strijd met de (gebruiks-)bestemmingen volgens het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Dit is deels ook het geval bij de geldende bestemming "Wonen" (volgens het vigerende bestemmingsplan).

Daarbij is tevens een deel van het projectgebied, dat volgens het Beeldkwaliteitplan (BKP) de bestemming/functie "Groen" zal krijgen, in strijd met de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk".

Daarnaast is er strijd met de bouwregels. Zo is de bouwhoogte van de voorgenomen Appartementengebouw, zijnde 13,50 meter, in strijd met het vigerende bestemmingsplan, terwijl binnen de bestemming "Maatschappelijk" een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Met het project zullen er vier vrijstaande woningen worden gebouwd, waarvan twee woningen langs de F.A. Molijnlaan en twee woningen langs de Boterdijk. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er binnen het projectgebied reeds twee vrijstaande woningen bestemd langs de F.A. Molijnlaan in het noordelijke deel van het projectgebied. Echter de bouwvlakken van deze nog nieuw te bouwen twee vrijstaande woningen zijn in het nieuwe plan dichter langs de Molijnlaan geprojecteerd. Er is ook strijd met de bouwregels van de bestemming "Wonen", omdat de bouwhoogtes en de goothoogtes van de geplande nieuw te bouwen woningen langs de F.A. Molijnlaan volgens het ingediende plan hoger zijn dan is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de woningen langs de F.A. Molijnlaan 4 meter, respectievelijk 8 meter. Volgens het projectplan is de goothoogte van de geplande woningen langs de F.A. Molijnlaan 8 meter, en de bouwhoogte maximaal 12 meter. Dit is dus hoger dan voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan.

De twee te bouwen vrijstaande woningen langs de Boterdijk zijn geprojecteerd in het gebied van de bestemming "Bedrijf". Hier zijn geen woningen toegestaan. Ook hiervoor zal met een besluit dienen te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om de bouw van deze woningen mogelijk te kunnen maken in de nabije toekomst. De goothoogte van deze woningen aan de Boterdijk wordt volgens het projectplan maximaal 6 meter, en de bouwhoogte van deze woningen wordt volgens het projectplan maximaal 10 meter.

De conclusie luidt, dat vanwege de geconstateerde strijd met de gebruiksregels van de vigerende bestemmingen en vanwege de strijd met de bouwregels van de bestemmingen er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 ^{0} Wabo noodzakelijk is om het project te kunnen realiseren. Hiertoe is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

Vanwege de geconstateerde strijd met het vigerende bestemmingsplan is er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12., lid 1, onder a, onder 3 ^{0} Wabo noodzakelijk. Om die reden is deze Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

1.4 Voorbereidingsbesluiten

Voor het gebied, waarvoor de onderhavige plannen zijn opgesteld, geldt het volgende voorbereidingsbesluit:

"Om onzelfstandige bewoning van woningen tegen te gaan / en voor het uitsluiten van logies t.b.v. seizoenarbeiders en/of arbeidsmigranten".

Het voorbereidingsbesluit werd vastgesteld d.d. 28 januari 2021 en is in werking getreden d.d. 29 januari 2021. De verwachting is dat hiervoor geen nieuw voorbereidingsbesluit zal worden vastgesteld, maar dat er een paraplu-bestemmingsplan voor dit onderwerp zal worden vastgesteld.

1.5 Paraplu-bestemmingsplannen

Voor onder andere het onderhavige plangebied geldt het volgende paraplu-bestemmingsplan:

1. "Paraplupian Parkeren" (vastgesteld d.d. 29 april 2021).

Voor onder andere het plangebied zijn de volgende paraplu-bestemmingsplannen in voorbereiding:

1. "Paraplupian Bed en Breakfast" (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 20 oktober 2021 tot en met 30 november 2021; dit paraplu-bestemmingsplan moet nog worden vastgesteld).
2. "Paraplupian Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten / Seizoenarbeiders e.a." (als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022).

1.6 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van de plannen volgens het project F.A. Molijnlaan 166 en 172, worden in Hoofdstuk 2 de Juridische Procedures beschreven die voor het project noodzakelijk zijn. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, het beleid van de provincie Gelderland, en het beleid van de gemeente Nunspeet. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de (cultuur-)geschiedenis van het projectgebied en van het (voor)onderzoek naar de eventuele archeologische waarden.

In Hoofdstuk 5 wordt het nieuwe plan/project beschreven.

Hoofdstuk 6 geeft aan, op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie, en ook de externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, en dergelijke, rekening is gehouden.

In Hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het project. Daarin wordt de wijze beschreven waarop burgers, bedrijven en andere organisaties, bij de voorbereiding van het project zijn betrokken. Daarnaast komt in dat Hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid van het project aan de orde.

Verwijzingen in een paragraaf naar een andere paragraaf elders in de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing m.b.t. een goede ruimtelijke ordening, of bijzondere opmerkingen over de inhoud, of conclusies van de paragraaf, staan in tekstblokken in kaders, zoals hieronder als voorbeeld is weergegeven:

"(...) voorbeeld (...)"

HOOFDSTUK 2 JURIDISCHE PROCEDURES

2.1 Juridische Procedures Algemeen

Vanwege het feit dat het project voor de bouw van het nieuwe appartementencomplex (voor acht woningen) en de vier nieuwe vrijstaande woningen, zoals dat project nu voorligt, niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (zie Paragraaf 1.3) is er een planologisch juridische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren, en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridische planologische procedure wordt hieronder besproken in de Paragrafen 2.2. t/m 2.5.

Bij de genoemde juridische procedure(s) wordt artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin, van de Wabo toegepast voor het onderhavige project, met name voor de vier vrijstaande woningen. Zie hiervoor de paragraaf 2.4 "Juridische procedure t.b.v. de vier nieuwe vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het plangebied. Toepassing van artikel 2.7, eerste lid, laatste volzin van de Wabo".

Het project valt ook onder de regels van de Crisis- en herstelwet (Chw), waardoor de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing kan worden verklaard voor het onderhavige project. Zie hiervoor Paragraaf 2.3 De Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw).

2.2 Juridische Procedure voor de Bouw van het Appartementengebouw

2.2.1 Uitgebreide Afwijkingsprocedure

Voor het gebied waar de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de bouwplannen voor het appartementengebouw toch mogelijk te (kunnen) maken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze procedure wordt ook wel "Wabo projectbesluitprocedure" genoemd. Mede daarvoor is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunningbeschikking dient tezamen met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage te worden gelegd voor de zienswijzentermijn ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.2.2 Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb)

Voordat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe appartementengebouw met de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing ter inzage kan worden gelegd voor de zienswijzentermijn dient er door de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven. Hiertoe zal een raadsvoorstel (met ontwerp-raadsbesluit) aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.2.3 Zienswijzenprocedure ex Afdeling 3.4 Awb

Zodra de gemeenteraad een (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven, zal de aanvraag omgevingsvergunning met het ontwerp van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) als ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor een termijn van zes weken op grond van Afdeling 3.4 van de Awb. Dit ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

2.3 De Toepassing van de Crisis en herstelwet (Chw)

2.3.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Aangezien met het project met de geplande bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en met de vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, wordt voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw) kan deze wet worden toegepast voor het onderhavige project. Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden".

Dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, zal ook worden vermeld in de bekendmaking in verband met de aanvraag en later bij de verleende omgevingsvergunning(en).

2.3.2 Projectuitvoeringsbesluit o.g.v. Afdeling 6 van de Crisis- en herstelwet (Chw)

Naast het feit dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is volgens artikel 3, lid 3.1 van Bijlage I van de Chw, kan ook een "Projectuitvoeringsbesluit" volgens Afdeling 6 en met name artikel 2.9 en artikel 2.10, van de Crisis- en herstelwet (Chw) worden vastgesteld om het onderhavige project te kunnen realiseren. Hiermee kan het bouwproject worden versneld. De gemeenteraad is in deze casus het bevoegde bestuursorgaan om het "Projectuitvoeringsbesluit" vast te stellen.

2.4 Termijn waarbinnen het appartementengebouw en de vier vrijstaande woningen moeten worden gebouwd.

Het appartementengebouw (voor acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen dienen te zijn gebouwd binnen vier jaar nadat de onderhavige omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit zal als een voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Indien niet aan deze termijn(en) wordt voldaan kan de gemeente de verleende omgevingsvergunning(en) deels of geheel intrekken.

2.5 Juridische Procedures t.b.v. de vier vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het projectgebied. Toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo

2.5.1 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo. Appartementengebouw

Met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" (ex artikel 2.1, lid c Wabo) is voor het Appartementengebouw ook een omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" aangevraagd (ex artikel 2.1, lid a Wabo). De noodzakelijke bouwtekeningen, de technische berekeningen, et cetera voor het Appartementengebouw zijn ingediend bij de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

2.5.2 Toepassing artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo ten t.b.v. de vier vrijstaande woningen

Voor de geplande te bouwen vier vrijstaande woningen is ook de noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan" ingediend (ex artikel 2.1, lid c Wabo). Voor de vier vrijstaande woningen is nog geen omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" (ex artikel 2.1, lid a Wabo) aangevraagd.

Er zijn vier vrijstaande woningen opgenomen in het noordelijk deel van het projectgebied. Er worden met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor dit project nog geen omgevingsvergunningen aangevraagd voor de "activiteit bouwen" voor de vier vrijstaande woningen, omdat het technische en bouwkundige ontwerp van deze vier woningen nog niet uitgewerkt is en dus nog niet gereed is. Wel wordt met de onderhavige procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° Wabo een omgevingsvergunning gevraagd voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan". Hiervoor zijn de plannen voor de vier vrijstaande woningen voldoende concreet uitgewerkt, hetgeen een voorwaarde is voor een juiste toepassing van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin. Zie voor het stedenbouwkundig uitgewerkte plan voor de vier vrijstaande woningen Paragraaf 5.11 "Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)". Zie ook de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Op een later tijdstip kan, op grond van het onderhavige te nemen afwijkingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan", omgevingsvergunning(en) ten behoeve van de "activiteit bouwen" worden aangevraagd, waarvoor op dat moment de reguliere procedure kan worden toegepast. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, Wabo, en op grond van artikel 2.10, eerste lid, Wabo [artikel 2.7, lid 1 Wabo en artikel 2.10, lid 1 Wabo zijn in 2013 gewijzigd

Besloten zal worden, in het besluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning, dat artikel 2.7, lid 1, laatste volzin, van de Wabo van toepassing wordt verklaard voor dit project (met name voor de vier te bouwen vrijstaande woningen).

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau in Nederland. De SVIR heeft een groot aantal Rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit de SVIR blijkt, dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

Inhoud van de SVIR
De SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft de SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en de ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming (zie over het transport van gevaarlijke stoffen verder ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.9 "Externe veiligheid", van deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Transformatie van (kantoor)gebouwen en bedrijfsterreinen
De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als in krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot

leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), namelijk in artikel 3.1.6, lid 2. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) – Planspecifiek
De conclusie is dat de plannen voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen passen binnen de SVIR. De herstructurering van het gebied waarbij bestaande verouderde bebouwing (bedrijfsbebouwing en voormalig schoolgebouw) past binnen de doelstellingen van de SVIR. Uit Hoofdstuk 5, paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het project ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". (Zie verder Paragraaf 3.1.4 en Paragraaf 5.13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing, waarin het plan/project aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt getoetst).

Het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en de vier vrijstaande woningen past binnen de doelstellingen van de SVIR.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. De NOVI zal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. Dit laatste zal - hoewel de NOVI is vastgesteld op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) - gebeuren op het moment dat de (nieuwe) Omgevingswet in werking treedt (op 1 juli 2022).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal, als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid, en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de lange termijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen, en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk, maar ook door de provincie en door de gemeenten.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om een combinatie te maken en *win-win*-situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgevingen zoveel mogelijk voorzien in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoeringsagenda

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

NOVI - Planspecifiek

Het onderhavige plan voor de F.A. Molijnlaan 166-172 maakt de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen mogelijk, dat is in totaal twaalf woningen. Het plan/project past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI, zoals in het bijzonder binnen de "Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's".

De conclusie is dat het project F.A. Molijnlaan 166-172 past binnen de beleidsdoelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Om die reden kan het project worden uitgevoerd en kan (kunnen) de aangevraagde omgevingsvergunning(en) worden verleend.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk heeft met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vastgelegd. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 (aangevuld d.d. 1 oktober 2012) in werking getreden.

Barro - Planspecifiek

Het Barro doet geen uitspraken met betrekking tot het projectgebied met het plan voor de bouw van acht appartementen en van vier vrijstaande woningen, en dus van in totaal twaalf woningen, of met betrekking tot soortgelijke situaties. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Het Barro bevat geen belemmeringen voor het onderhavige project voor de bouw van een appartementengebouw (acht appartementen) en voor de vier vrijstaande woningen.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en vraaggericht realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Dit artikel is hieronder weergegeven.

Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zie verder over de toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13.

In Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.13 wordt het onderhavige plan concreet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze is opgenomen in het bovengenoemde artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal en Regionaal Beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid verwoord.

In de Omgevingsvisie is het ruimtelijk-maatschappelijk beleid uiteengezet, en in de Omgevingsverordening wordt de juridische borging van het beleid geregeld om op die manier de provinciale belangen veilig te stellen. Vrijwel elke ontwikkeling in Gelderland heeft van doen met de inhoud van de Omgevingsvisie en met de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken. Deze doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking.

2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden met het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen, zodat er één visie en één verordening is ontstaan.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening;
- wonen;

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Agenda Wonen agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is één van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van naar een aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat deze zich voordoet.

Omgevingsvisie - Planspecifiek

Er is sprake van een concrete plaatselijke vraag, met het project/plan F.A. Molijnlaan 166 - 172. Dit plan past geheel binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland, omdat het project een binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren woningbouwproject is, waarmee een appartementengebouw (met acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, zijnde in totaal twaalf woningen, worden gerealiseerd. Geconstateerd wordt daarom dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Het plan/project voor een appartementengebouw (acht appartementen) en voor vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van provincie Gelderland zoals is verwoord in de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 werd door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is gebaseerd op de bovengenoemde Omgevingsvisie. Deze Omgevingsverordening werd op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de Omgevingsvisie van 2018. Op dit moment (april 2021) is een nieuw ontwerp van de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze nieuwe provinciale Omgevingsverordening zal aan het eind van 2021 worden vastgesteld.

Een nieuw bestemmingsplan, zoals het onderhavige, moet worden getoetst aan de Regels van de Omgevingsverordening van de provincie.

Volgens artikel 2.1, lid 1 (regionale woonagenda) stellen de gemeentebesturen een Regionale Woonagenda op. Volgens artikel 2.1, lid 2 zullen Gedeputeerde Staten de Regionale Woonagenda vaststellen.

Volgens artikel 2 maakt een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk indien die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgesteld Regionale Woonagenda. Dit is getoetst in Paragraaf 3.3.3 "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet".

Omgevingsverordening - Planspecifiek

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen.

Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (acht woningen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen) past in woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente (zie paragraaf 3.3.3. de Paragraaf "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid).

Er staan geen Regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" ten behoeve van het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 kunnen belemmeren.

Een nieuw bestemmingsplan moet voldoen aan de Instructieregels voor bestemmingsplannen zoals in de Omgevingsverordening zijn opgenomen. Het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd volgens het onderhavige project (8 woningen in het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen) past in het woningbouwbeleid van de provincie en van de gemeente, zie ook Paragraaf 3.3.3. "Woonvisie Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" voor de toetsing aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Er staan geen regels in de Omgevingsverordening die het besluit over de omgevingsvergunning voor afwijken van voor het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen belemmeren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

In deze Paragraaf 3.3 wordt het beleid van de gemeente Nunspeet besproken dat gebruikt wordt zijn voor de Ruimtelijke Onderbouwing van het onderhavige project voor de voorgenomen bouw van het appartementengebouw(acht appartementen) en voor de bouw van de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet.

3.3.2 Omgevingsvisie Nunspeet 2030

De Omgevingsvisie Nunspeet 2030, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, is een richtinggevend beleidsstuk, dat een algemeen beeld geeft van de toekomst van Nunspeet. Het doel ervan is om samenhang te bereiken in diverse grote en kleine ontwikkelingen, die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie en wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen, om zo meerwaarde te creëren. De structuurvisie is kaderstellend voor de lange termijn. Voor de kortere termijn gaat de structuurvisie uit van flexibiliteit waar het gaat om het benoemen van projecten.

De Omgevingsvisie loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet die is gepland op 1 juli 2022. In deze Omgevingsvisie kijkt de gemeente met haar beleid vooruit tot circa 2030.

De Omgevingsvisie vormt de beleidsmatige basis voor het toekomstige Omgevingsplan van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt een strategische ontwikkelrichting voor de gemeente neergelegd. De Omgevingsvisie is opgesteld in NEO-verband, dus door de drie gemeenten Nunspeet, Elburg, en Oldebroek gezamenlijk.

In deel 2, onderdeel B, van de Omgevingsvisie is de centrale koers voor de drie NEO-gemeente uitgezet. Er zijn voor de gezamenlijke NEO-Omgevingsvisie de volgende overkoepelende thema's en opgaven uitgewerkt.

- Leefbare dorpen met een actieve samenleving!
- Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit.
- Een vitaal economisch klimaat.
- Duurzaam, energieneutraal, en klimaatbestendig.
- Bereikbaar, nabij- en toegankelijk.

In deel 2, Onderdeel C, van de Omgevingsvisie volgt een Gebiedsgerichte uitwerking voor de drie NEO-gemeenten. De volgende vijf deelgebieden worden hierbij onderscheiden:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Agrarische enclaves.

Deelgebied 5: Kernen.

In deel 3 van de Omgevingsvisie is de visie voor de gemeente Nunspeet gegeven. De Thematische uitwerking (speerpunten) voor de gemeente Nunspeet zijn volgens deel 3, onderdeel B:

Thema 1: Versterken sociaal-economische positionering.

Thema 2: Een duurzame ontwikkeling van het (agrarische) buitengebied.

Thema 3: Een vitale toeristisch-recreatieve sector bereiken.

Thema 4: Ruimtelijk inpassen van duurzame energieopwekking.

Thema 5: Ontwikkeling stationsomgeving als levendig knooppunt in Nunspeet.

Thema 6: Milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen.

Thema 7: Behouden en versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet.

De gebiedsgerichte uitwerking voor de gemeente Nunspeet vindt plaats in Ideekaarten in deel 3, onderdeel C, namelijk:

Deelgebied 1: Grootschalig open landschap / Randmerengebied.

Deelgebied 2: Gemengd kleinschalig overgangsgebied.

Deelgebied 3: Natura 2000-gebied Veluwe.

Deelgebied 4: Kern Nunspeet.

Deelgebied 5: Kern Hulshorst.

Deelgebied 6: Kern en agrarische enclave Vierhouten.

Deelgebied 7: Kern en agrarische enclave Elspeet.

Omgevingsvisie Planspecifiek

Voor het onderhavige plangebied is vooral van belang datgene wat in de Omgevingsvisie wordt geschreven in Deel C van de Gebiedsgericht Uitwerken Nunspeet (Ideekaarten) bij "Deelgebied 4, Kern Nunspeet", en dat voor het onderhavige project van belang is. Hierin is geschreven:

"Ambitie:

Nunspeet is en blijft de centrumkern van onze gemeente. We ambiëren het minimaal behoud en zo mogelijk versterken van het voorzieningenniveau, zowel commercieel als niet-commercieel. De levendigheid en de uitstraling van het centrumgebied vormt een belangrijke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht, welke we graag verder uitbouwen met de betrokken ondernemers. (.....)

Ook naar de toekomst toe heeft Nunspeet een belangrijke opvangfunctie voor de behoefte aan woningen en locaties voor bedrijvigheid. We gaan aan de slag met het [in] beeld brengen van de (on)mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen gezien de vele waarden in en om de kern Nunspeet."

Uitgangspunten kwaliteit:

Veilige, stedenbouwkundige en landschappelijk goed ingepaste spoor kruisingen en een betere verkeersafwikkeling zowel voor snel als langzaam verkeer.

Aanpak van stationsomgeving (dorpse karakteristiek herstellen).

Groene structuren versterken en indien mogelijk water terugbrengen in de kern.

Autoluw centrum, parkeren aan de randen, fietsvriendelijke kern.

De plannen voor de bouw van het appartementengebouw (met acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen passen binnen de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit, volgens het beleid voor de kern van Nunspeet, volgens het hoofdstuk "Deelgebied 4 Kern Nunspeet" (blz. 41) van de Omgevingsvisie Nunspeet.

3.3.3 Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet"

De woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" is vastgesteld op 20 februari 2020. Met deze woonvisie wil het gemeentebestuur een nieuw fundament leggen voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In de woonvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.
- Een duurzaam huis.
- Zorgzame en inclusieve wijken.

Het gemeentebestuur wil dat alle inwoners van de gemeente Nunspeet zo passend mogelijk wonen, en wil de vier kernen 'in balans' houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 670 woningen nodig in de periode 2020 tot 2025, en tot 2030 met in totaal 950 woningen. Voor starters bestaat de grootste urgentie, maar ook het passend wonen voor senioren is een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. In de periode 2020-2025 wil het gemeentebestuur ten minste 135 sociale huurwoningen toevoegen en een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

In Nunspeet zijn de landelijke ambities en normen voor verduurzaming ook vertaald naar het wonen in Nunspeet. Dit om een duurzame woningvoorraad te realiseren die zich kenmerkt door een zuinig energieverbruik of door energie neutrale woningen.

De gemeente Nunspeet wil goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" - Planspecifiek

In februari 2020 is de woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" voor de periode 2020-2025 vastgesteld. In deze woonvisie heeft de gemeenteraad zijn ambities vastgelegd op het gebied van wonen. Aan de basis van deze ambities ligt dat de gemeente gaat voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte. De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 -2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen was opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich

als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten.

Het onderhavige project voor de bouw van acht appartementen en vier vrijstaande woningen past binnen het beleid van de gemeente Nunspeet zoals deze is vastgelegd in de woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet".

3.3.4 Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 en het Paraplupian Parkeren van de gemeente Nunspeet

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. Bij verbouw- of nieuwbouwplannen van bijvoorbeeld woningen of kantoren of bij een functiewijziging van bestaande panden in Nunspeet ontstaat vaak een nieuwe parkeerbehoefte voor auto- en fiets parkeren. Hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen nodig zijn bij een bouwontwikkeling of functiewijziging kan worden berekend aan de hand van parkeernormen. Het is wenselijk dat er een goede parkeerbalans wordt opgesteld die rekening houdt met de gemeentelijke parkeernormen en die uitgaat van de parkeerbeleidsregels in het betreffende gebied. In de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) wordt aangegeven hoe de parkeerbehoeftes voor auto's en fietsers worden berekend.

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur en openbare ruimte).

De Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) heeft de volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten:

Hoofddoel

1. De gemeente voert een parkeerbeleid dat (afgezien van pieken in de vraag) op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit genereert.

Beleidsuitgangspunten

2. De gemeente hanteert een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze norm komt overeen met de maximale norm van "schil centrum" uit publicatie 317 van de CROW.

3. De gemeente maakt geen onderscheid in geografische ligging: centrum, schil en rest bebouwde kom.

4. Bij het toetsen van parkeernormen voor woningen moeten de berekeningsnormen worden gebruikt, waarbij er per woning tenminste 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijk moet zijn, bij voorkeur binnen 100 m loopafstand.

5. Garages zonder oprit waarop geen ruimte is om de auto te parkeren, worden in de parkeernorm niet meegeteld.

6. Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.

7. De onderlinge uitwisselbaarheid (het dubbelgebruik) wordt door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige) bepaald. Het parkeeronderzoek wordt betaald door de aanvrager.

8. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van voldoende fietsparkeervoorzieningen. Toetsing vindt plaats aan de hand van tellingen en van de kencijfers in bijlage 1b van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

9. Een parkeerfonds is een goed instrument dat ruimte biedt om mee te werken aan initiatieven die op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen realiseren.

10. De gemeente streeft bij herinrichtingen en nieuwbouw naar een indeling in parkeervakken om zodoende de herkenbaarheid te verbeteren.

11. De gemeente reserveert in ruimtelijke plannen parkeermogelijkheden voor gehandicapten. Het initiatief daartoe wordt genomen door de vergunningplichtige.

Voor het overige wordt verwezen naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

Van belang is dat er (mede) op basis van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) er een bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2021. Dit "Parapluplan Parkeren" geldt voor het grondgebied van de gehele gemeente. Nieuwe bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen en projecten die binnen de gemeente Nunspeet worden vastgesteld dienen ook de regels van het "Parapluplan Parkeren" in acht te nemen.

Parkeernota gemeente Nunspeet 2014 - Planspecifiek

De regels van het "Parapluplan Parkeren" dienen ook in acht worden genomen voor het onderhavige ruimtelijke project voor de realisering van het appartementengebouw voor acht appartementen en voor de vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 166 – 172. Of dit laatste het geval is wordt getoetst in Hoofdstuk 5, de Paragraaf 5.7van deze Ruimtelijke Onderbouwing die voor het onderhavige project is opgesteld.

Bij het onderhavige project wordt voor het onderhavige project rekening gehouden met het parkeerbeleid volgens de "Parkeernota van de gemeente Nunspeet 2014" en met het "Parapluplan Parkeren" van de gemeente Nunspeet.

Voor de doorwerking van het parkeerbeleid bij het onderhavige project wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, Paragraaf 5.7 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 De F.A. Molijnlaan en omgeving

Volgens het boek "*Erfgoedatlas gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders, Zwolle 1915), was de heer F.A. Molijn waarschijnlijk de eerste die met een stedenbouwkundige bril naar de kern Nunspeet keek. Vanaf 1905 ontwikkelde hij onder de vlag van de "Maatschappij De Veluwe" en in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect Leonard Springer een villapark aan de oostkant van het dorp, waarop zij bouwkavels uitgaven, nabij de Grooteweg, die de verbinding vormde tussen het station en de verffabriek Veluvine.

De Grooteweg werd de ruggengraaat voor het genoemde project van de heer Molijn, de aanleg van een representatieve woonplek voor beter gesitueerden. De bekende landschapsarchitect L.A. Springer kreeg de opdracht om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De omliggende gronden werden met gebogen lanen met de Grooteweg verbonden. Bestaand bos werd geïntegreerd en het plan werd ruimschoots van bomen en groen voorzien. In de nieuwe wijk kon een nieuwe categorie inwoners zich vestigen: bemiddelde import waaronder kunstschilders en andere welgestelden die door de aangename omgeving werden aangetrokken. [1] Deze Grooteweg heet nu de F.A. Molijnlaan, de laan waaraan het onderhavige project F.A. Molijnlaan 166 – 172 wordt ontwikkeld.

Aan de bebouwing van de F.A. Molijnlaan is lang gewerkt. De eerste bouwgolf vond rond 2010 plaats. Na de oorlog trad een verdichting op en werden steeds meer villa's gebouwd. Het meest noordelijke deel, tussen de Laan en de huidige Secretaris Boerhoutweg, is pas rond 1965 aangelegd, toen de F.A. Molijnlaan via de verlengng van de F.A. Molijnlaan werd doorgetrokken naar de Elburgerweg.[2]

Langs deze Grooteweg (de latere F.A. Molijnlaan) kwam ook het tracé van de Zuiderzeestoomtram te liggen, eveneens een project dat mede op initiatief van de heer Molijn was gestart.

Doordat de wijk een privé-initiatief was, kreeg de wijk al vroeg elektrische verlichting langs de lanen. Pas in 1932 werden de wegen in het villapark aan de oostkant van het dorp overgenomen door de gemeente.

De hiervoor genoemde Veluvine Verffabriek bleef als zelfstandig bedrijf tot 1965 bestaan. Daarna volgden diverse overnames. Uiteindelijk kwam het bedrijf in handen van Hoechst Holland. In 1973-1974 werd het bedrijf overgeplaatst naar Breda. De fabrieksgebouwen zijn in 1987 afgebroken. Sinds 2009 bevindt zich hier een multifunctioneel centrum, ook genaamd Veluvine (F.A. Molijnlaan 186).[3]

De inspanningen van de heer Molijn en van de heer Springer hadden succes, en in de beginjaren van de twintigste eeuw vestigden zich schilders en welgestelden in het villapark van de heer Molijn en elders in de gemeente.[4]

---

[1] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178.
[2] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 178.
[3] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 90-91.
[4] Jan Neefjes en Hans Bloemink, *Erfgoedatlas Gemeente Nunspeet. Veluws landschap, historie en bewoners* (Waanders uitgeverij Zwolle 2015) 91.

4.1.2 Voormalige Huishoudschool

De voormalige huishoudschool is geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument. De huishoudschool is in de Welstandnota wel als een karakteristiek pand genoemd, maar aan karakteristieke panden zijn in de bestemmingsplannen tot o.p heden geen regels aan verbonden voor wat betreft slopen en dergelijke.

In 2013 werd door het gemeentebestuur de locatie aangekocht in verband met de mogelijke realisatie van een schoolcampus, maar in 2017 besloot de gemeenteraad van dat plan af te zien. In 2019 is de locatie F.A. Molijnlaan 166 (met een akte van ruiling, waardoor het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 in eigendom kwam van de gemeente, verkocht (in eigendom overgegaan) naar de huidige initiatiefnemers van het onderhavige plan.

Het projectgebied voor het onderhavige appartementengebouw en voor de vier vrijstaande woningen is gelegen aan de historische F.A. Molijnlaan. Dit laatste vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in het projectgebied (langs de F.A. Molijnlaan).

De voormalige Huishoudschool is in de bijlage bij de Welstandsnota weliswaar als "karakteristiek" aangeduid, maar daar zijn in het bestemmingsplan geen regels met betrekking tot bijvoorbeeld het slopen aan gekoppeld.

4.2 Archeologie

4.2.1 Rijksbeleid

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg van 1 september 2007[5]) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd. De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen.

Verder werd met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet / nu Erfgoedwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen. De kern van de wetgeving is als volgt:

- het Rijk is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Erfgoedwet en dus voor de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten.

[5] De wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden d.d. 1-9-2007. Deze wet werd onderdeel van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wet is daarna op 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet.

- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente, en de provincie kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen.
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke projecten.
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem.
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring.
- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

4.2.2 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Nunspeet met betrekking tot archeologie is vastgelegd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nunspeet. De gegevens van deze onderliggende beleidskaart zijn opgenomen in de regels van de bestemmingsplannen van de gemeente en ook op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen.

Het projectgebied ligt in een zone die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3". Mede naar aanleiding daarvan is het plan / project aan het aspect archeologie getoetst.

4.2.3 Archeologie en het Projectgebied

Met name vanwege het feit dat het projectgebied in een zone ligt die volgens het bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost" deels de bestemming "Waarde Archeologie 2" heeft, en deels de bestemming "Waarde Archeologie 3", was de reden om het plan/project nader aan het aspect archeologie te toetsen. Om die reden is er een archeologisch onderzoek verricht.

In verband met eventuele archeologische vondsten is archeologisch onderzoek gedaan. Het onderzoek is verricht door bureau De Steekproef te Zuidhorn. Het naar aanleiding van het onderzoek opgestelde rapport is genoemd "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172. Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020.

De aanleiding van het archeologisch onderzoek is de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van vier huizen en van een appartementengebouw. De hiermee gepaard gaande graafwerkzaamheden vormen een bedreiging voor eventuele aanwezige archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is bij het onderzoek uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen vanaf de steentijd. Door de hoge ligging was het gebied tijdens alle archeologische periodes namelijk een geschikte vestigingsplek voor de mens.

Er zijn tijdens het veldonderzoek (verkennende fase) twaalf boringen verricht. Deels in overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek bestaat de opbouw van het plangebied uit een geroerde / verstoorde laag op dekzandafzettingen. In geen van de boringen zijn intacte bodemhorizonten gevonden, noch archeologische cultuurlagen of indicatoren. De bodem in het plangebied is tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt.

Op basis van het verrichte onderzoek is door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector van het onderzoeksbureau De Steekpoef) een selectieadvies gegeven.

Selectieadvies door [redacted] (senior KNA-archeoloog / prospector)

"In het plangebied is in alle boringen een verstoord / vergraven pakket aanwezig met een gemiddelde diepte van 90 centimeter beneden maaiveld. De bodem in het plangebied is niet meer intact en tot in de C-horizont reeds verstoord geraakt. Waarschijnlijk is dit gebeurd tijdens de bouw en terreininrichting van de opslagloods en van de oude huishoudschool. Op basis van de afwezigheid van intacte bodemhorizonten, cultuurlagen en/of archeologische indicatoren achten wij de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172, klein. Er zijn in het verleden en tijdens het veldwerk geen archeologische vondsten gedaan in het plangebied of in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 meter). Wij adviseren daarom geen archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein aan de F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gedaan bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Nunspeet."

Advies Regioarcheoloog

De archeologische adviseur van de gemeente Nunspeet bij de Omgevingsdienst Noord Veluwe, de heer [redacted] heeft op 31 augustus 2020 laten weten het bovenstaande selectieadvies op te volgen. De gemeente Nunspeet volgt het advies in dezen op.

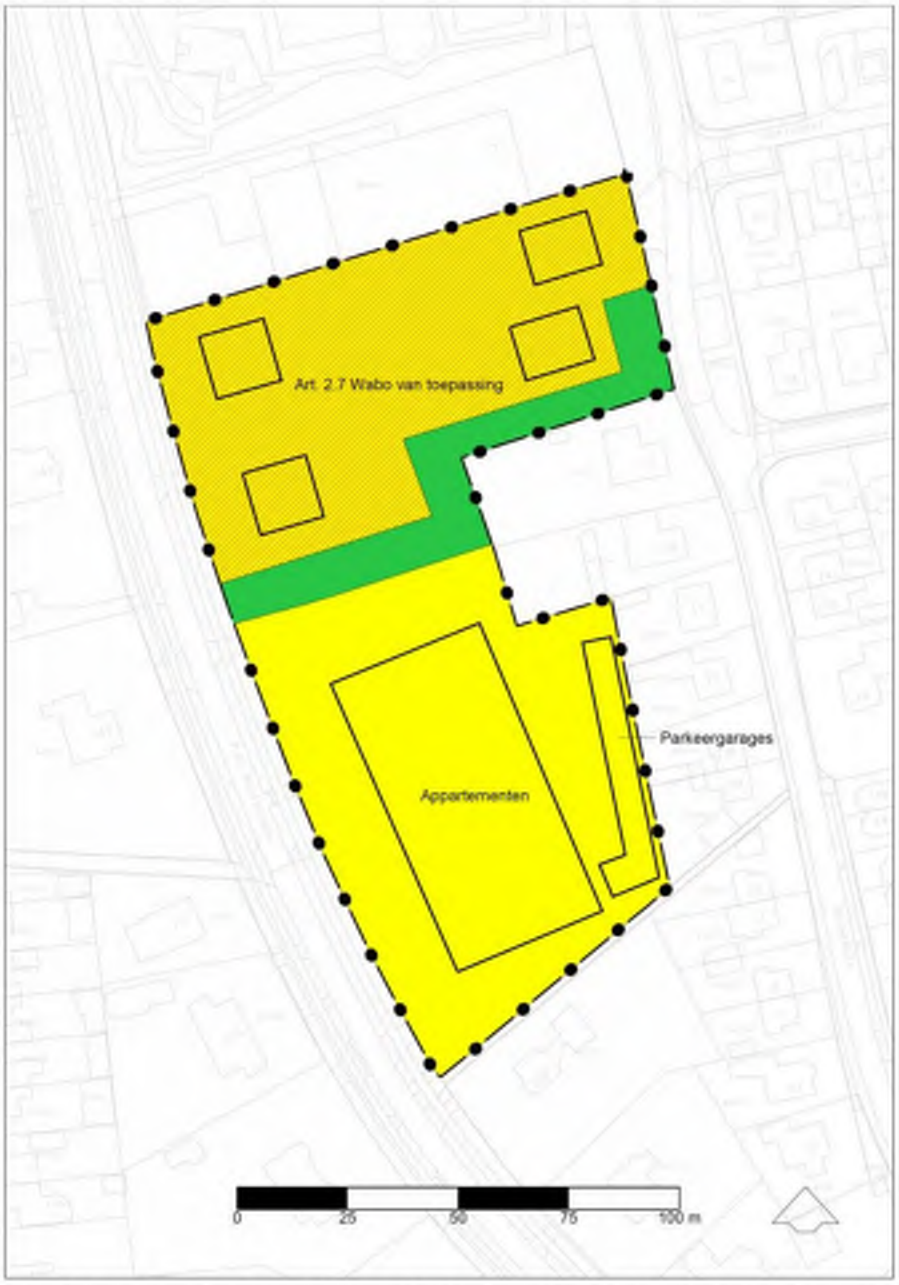
Uit het verrichte archeologisch onderzoek zoals daarvan verslag is gedaan in het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" van 31 augustus 2020 is geconcludeerd, dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor het rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.) Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief" (Steekproefrapport 2020-08/07) d.d. 31 augustus 2020, wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 PLAN- EN PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Toekomstige Stedenbouwkundige Structuur

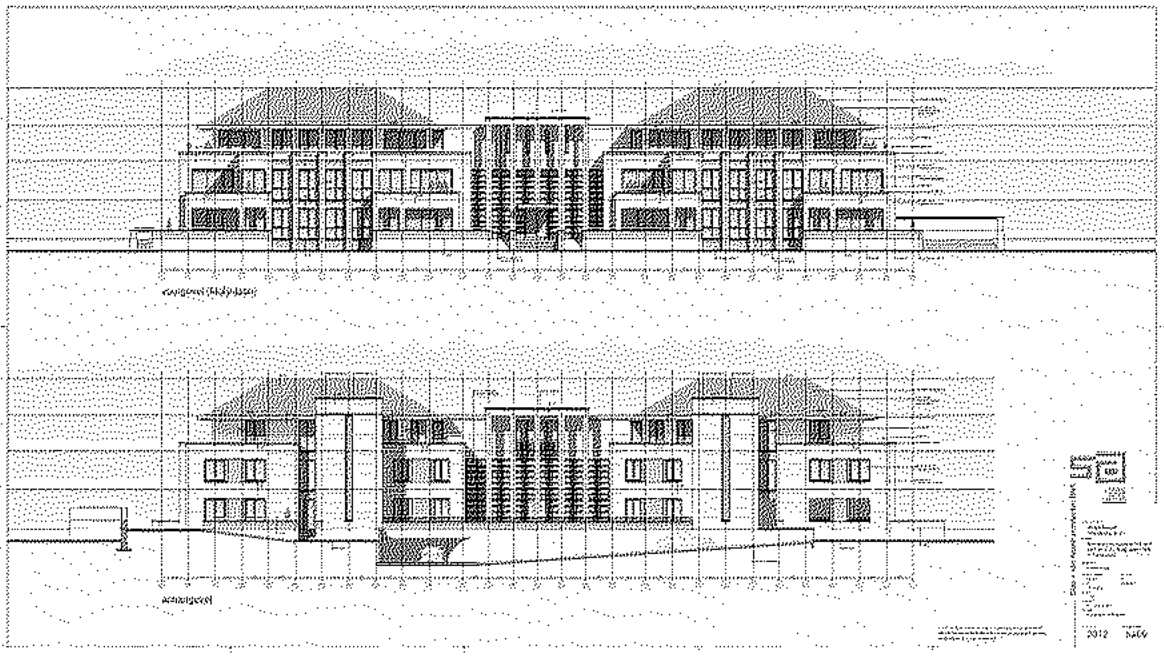
De plannen voor het project herontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 zijn, dat er een appartementengebouw wordt gerealiseerd voor acht luxe appartementen op het zuidelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166-172, en dat er daarnaast vier vrijstaande woningen op het noordelijke deel van het perceel F.A. Molijnlaan 166 – 172 worden ontwikkeld. Voor een overzicht van het project wordt verwezen naar onderstaande Afbeelding 5.1 "Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur".



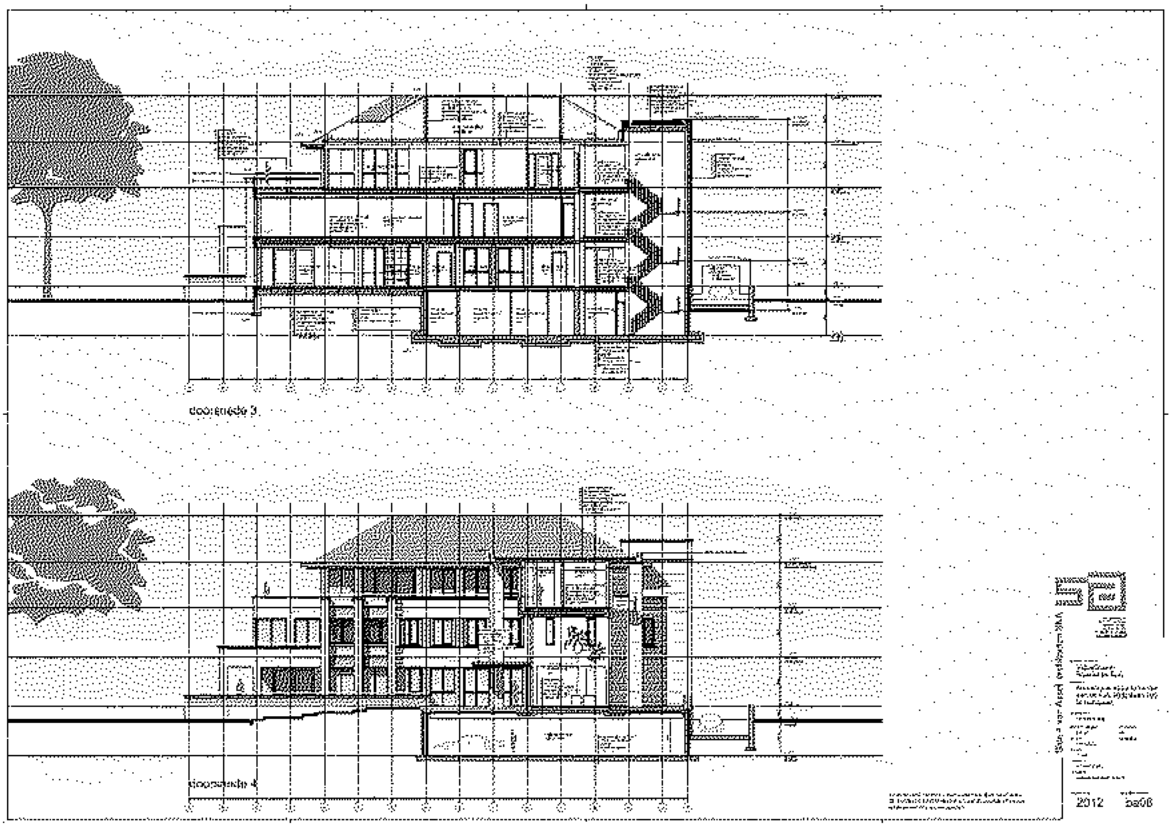
Afbeelding 5.1: Projectgebied met de toekomstige stedenbouwkundige structuur

5.2 Toekomstige Woonfunctie van het Appartementengebouw met 8 Appartementen

Volgens het plan zal er op het terrein van de voormalige huishoudschool , F.A. Molijnlaan 166, een appartementengebouw voor acht luxe appartementen worden ontwikkeld. Voor enkele gevelaanzichten volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022, zie de Afbeeldingen hieronder.



Afbeelding 5.2: Bouwtekening van de Voorgevel (westgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

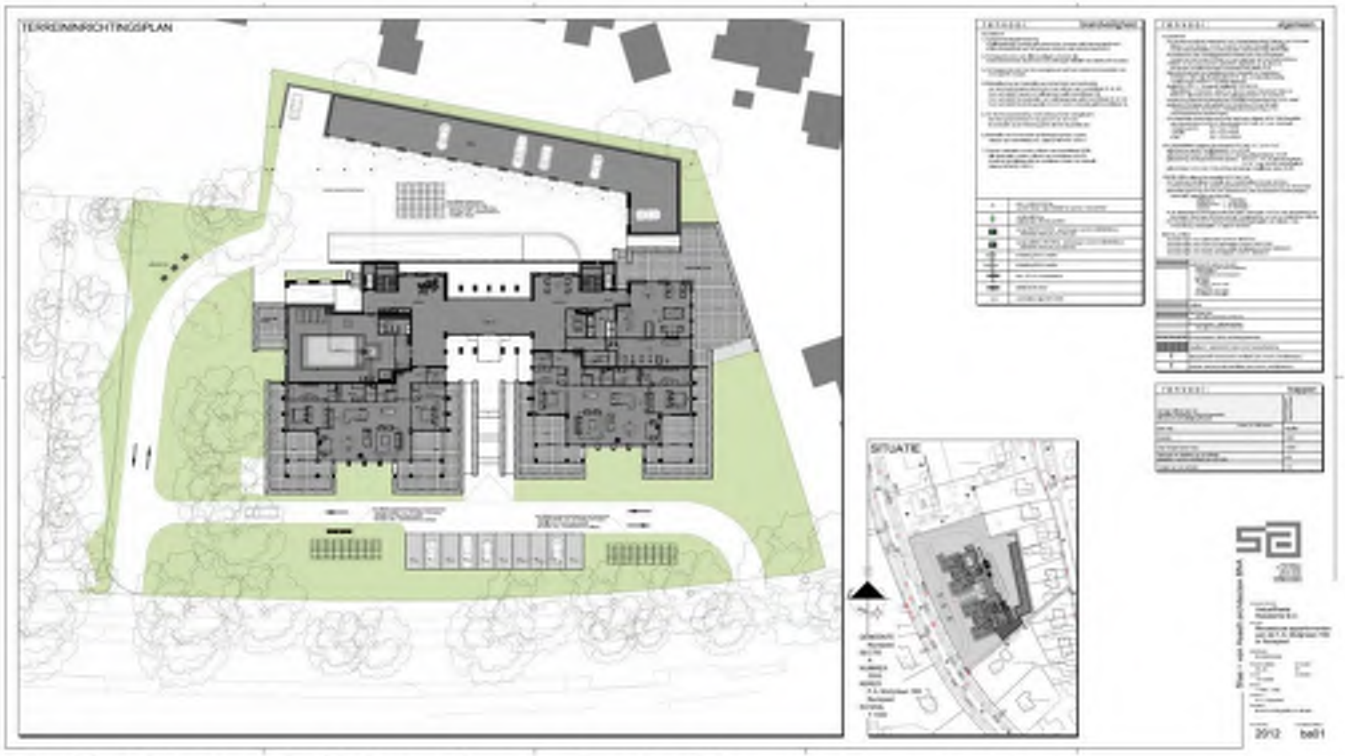


Afbeelding 5.3: Bouwtekening van de Zijgevel (zuidgevel) van het Appartementengebouw (8 luxe Appartementen (d.d. 11 januari 2022)

In de Afbeelding 5.2 (de voorgevel / de westgevel van het gebouw) en 5.3 (de zijgevel / de zuidgevel van het gebouw) hierboven is het definitieve ontwerp van het appartementengebouw weergegeven, volgens de bouwtekeningen d.d. 11 januari 2022 (zie ook Bijlage 25 bij deze Ruimtelijke Ordening).

5.3 Toekomstige Terreininrichting bij het appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166

In onderstaande Afbeelding 5.4 is de toekomstige terreininrichting van het nieuwe appartementengebouw F.A. Molijnlaan 166 weergegeven., volgens de ingediende bouwtekeningen van d.d. 11 januari 2022 overeenkomstig het definitieve ontwerp.



Afbeelding 5.4: Terreininrichting en Plattegrond van het Gebouw. Appartementengebouw Molijnlaan 166

5.4 Aanvullende Functies aan de Woonfuncties

Er zijn geen aanvullende functies aan de woonfuncties gepland. Het geplande zwembad in het appartementengebouw is bedoeld voor het gebruik van de bewoners van het toekomstige appartementengebouw.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw wordt een relatief groot bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) gebouwd. Dit bijgebouw is bedoeld voor garages voor privéauto's (naast de parkeergarage die binnen het appartementengebouw zal worden gerealiseerd).

5.5 Huidige verkeerssituatie Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172

5.5.1 Opname van de Huidige Verkeerssituatie F.A. Molijnlaan 166-172

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige gebied door het adviesbureau Bonotraffics. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet (projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021. De verkeersfunctie- en situatie van de huidige situatie van het projectgebied zijn in het rapport als eerste uitgewerkt.

In de huidige situatie ligt het plangebied er wat "verloren" bij. Zowel de voormalige huishoudschool als de loods ontsieren het beeld van de F.A. Molijnlaan. De F.A. Molijnlaan wordt gekenmerkt door een fraaie bomenrij en luwe villa's langs beide zijden van de weg.



Afbeelding 5.5: Huidige situatie F.A. Molijnlaan ter plaatse van F.A. Molijnlaan 166 (ontleend aan rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige huishoudschool" van adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 4.

Bij een bezoek is een aantal zaken opgevallen. De Molijnlaan is vrij smal voor een functie als "gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom". De maximum toegestane snelheid bedraagt 50 km/uur, er is sprake van vrijliggende fietspaden en van een enkele onderbroken asstreep. De bromfietsen rijden conform het landelijke beleid over de rijbaan. Door de bomenrijen aan weerskanten van de weg wordt een druk verkeersbeeld versterkt.

Het deel van de F.A. Molijnlaan tussen de Laan en de Oosterlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur.

5.5.2 Verkeersonveiligheid

Op wegvakniveau komen op dit deel van de F.A. Molijnlaan over het algemeen eenzijdige niet ernstige ongevallen voor. Het aantal geregistreerde ongevallen ligt laag, naar verwachting ligt het werkelijke aantal hoger. De geringe breedte van de weg en de kort aan de weg gesitueerde bomen zal naar verwachting geregeld leiden tot kleine ongevallen met alleen materiële schade.

5.6 Toekomstige Verkeerssituatie Plan F.A. Molijnlaan 166-172

De verkeersfunctie- en situatie en ook de parkeersituatie van het projectgebied zijn uitgewerkt in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (projectnummer 20.0172) van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021.

Onder het appartementengebouw komt een parkeervoorziening met 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het appartementengebouw wordt voorzien in een inrit voor de bezoekers en een gecombineerde in-/uitrit voor bewoners en bezoekers. Voor de kavels van de vier vrijstaande woningen geldt, dat deze rechtstreeks worden ontsloten op de F.A. Molijnlaan en op de Boterdijk.



Afbeelding 5.6: Kaart "wegencategorisering rondom F.A Molijnlaan 166-172" (ontleend aan het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Voormalige Huishoudschool" van Adviesbureau Bonotraffics d.d. 8 maart 2021, blz. 6.

Bij inpassing van het onderhavige project in de bestaande situatie wordt aangesloten op de bestaande wegen F.A. Molijnlaan en de Boterdijk.

5.6.1 Verkeersgeneratie naar functie

De toekomstige bestemming bestaat uit één functie, te weten de woonfunctie.de verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 381). De verkeersgeneratie is gebaseerd d op de volgende kenmerken:

- weinig stedelijk
- schil centrum
- de maximale norm van de gegeven bandbreedte

Bij de verkeersgeneratie geldt nog een belangrijke vuistregel:

- Hoofdgroep wonen: een weekdag wordt omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11.

In de onderstaande Tabel 5.A (gebaseerd op de tabel 2 uit het onderzoeksrapport) is de verkeersgeneratie per functie in kaart gebracht.

Tabel 5.A Verkeersgeneratie naar functie en totaal (ontleend aan tabel 2 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Categorie	Verkeersgeneratie	Aantal	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	8,3 (per woning)	4	33,2	36,85
Appartement	7,6 (per woning)	8	60,8	67,49
Totaal (afgerond)			**94**	**105**

5.6.2 Verdeling verkeer over het netwerk

Het appartementengebouw kent twee inritten op de F.A. Molijnlaan. De noordelijkste inrit zal naar verwachting worden gebruikt door de bewoners en de zuidelijke inrit door de bezoekers.

Voor wat betreft de geplande vrijstaande woningen geldt, dat de twee woningen elk rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan ontsluiten en de andere twee rechtstreeks op de Boterdijk.

5.6.3 Toekomstige verkeersintensiteiten nabij F.A. Molijnlaan 166 en 172

Op basis van de ontsluitingsstructuur van de geplande ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166 en 172 is gekeken naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de F.A. Molijnlaan. In de onderstaande Tabel 5.B zijn de toekomstige te verwachten verkeersintensiteiten weergegeven voor de Molijnlaan. Voor de verdeling van de verkeersgeneratie vanaf de herontwikkeling is een 50/50 verdeling aangehouden. Gekozen is voor het avondspitsuur, gezien het feit dat dit het maatgevende spitsuur betreft.

Tabel 5.B Toekomstige verkeersintensiteiten (ontleend aan de tabel 3 uit het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 8)

Weg	Etmaalintensiteit	Eén-uurs Avondspits
Molijnlaan, richting station	3.843	304
Molijnlaan, richting rotonde Veluvine	4.343	370

Gevolgen voor de F.A. Molijnlaan voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten
De F.A. Molijnlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De capaciteit van een 2x1 (2 maal één rijstrook) gebiedsontsluitingsweg wordt gesteld op circa 1.400 – 1.600 pae (personenautoeenheden) per uur. Dit komt overeen met circa 1.300 – 1.500 motorvoertuigen per uur. De verwachte verkeersintensiteiten komen in 2030 in de avondspitsperiode op in totaal circa 730 motorvoertuigen per uur. Zelfs met de relatief smalle rijbaan, en de dichtbij de rijbaan gesitueerde bomen, zal de toename in verkeersintensiteit ten gevolge van de herontwikkeling van F.A. Molijnlaan 166 en 172 niet tot problemen leiden. De toename van circa 10 voertuigen in het maatgevend spitsuur bedraagt slechts circa 1,5 % van de huidige verkeersbelasting.

Gevolgen voor de Boterdijk voor wat betreft de toename van de verkeersintensiteiten
Op de Boterdijk worden alleen de twee vrijstaande woningen ontsloten. Dit geeft een verwaarloosbare extra verkeersbelasting van nog geen 20 verkeersbewegingen per etmaal.

5.6.4 Ontsluiting geplande ontwikkeling

De uitritten kunnen net als bij de bestaande woningen rechtstreeks op de F.A. Molijnlaan worden ontsloten. Dit is doorgerekend door het adviesbureau Bonotraffics. Uit deze berekeningen blijkt dat de

wachttijd gering is. Dit is van belang, aangezien hieruit de conclusie kan worden getrokken dat er geen onacceptabele risico's worden genomen bij het oprijden of verlaten van de F.A. Molijnlaan vanaf of richting de nieuwe woningen/appartementen.

De vier vrijstaande woningen worden alle vier via een eigen uitrit ontsloten op de F.A. Molijnlaan of op de Boterdijk. Voor met name de F.A. Molijnlaan geldt dat aandacht is gewenst voor de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. De keuze van de exacte locatie van de uitritten zal in overleg met de deskundigen van de gemeente moeten worden bepaald. Niet alleen de verkeerskundige, maar ook een specialist op het gebied van de kwaliteit van bomen zal hierna moeten kijken. Vanzelfsprekend betreft het hier ook het zicht op de fietsers op het fietspad langs de F.A. Molijnlaan.

Voor wat betreft de ontsluiting van de appartementen is gekozen voor een dubbele inrit, waarbij één inrit tevens een uitrit is. Op zich is dit goed inpasbaar, mits ook hier rekening wordt gehouden met de uitzichtshoeken in relatie tot de aanwezige bomen. Ook hier geldt dat de exacte locatie samen met de deskundigen van de gemeente moet worden bepaald bij de uitvoering van het project.

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, Bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.7 Parkeren bij het Project F.A. Molijnlaan 166 - 172

5.7.1 Uitgangspunten voor het parkeren

Het aspect parkeren voor het project F.A. Molijnlaan 166-172 is onderzocht door het adviesbureau Bonotraffics. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Herontwikkeling Huishoudschool Nunspeet" (Projectnummer 20.0172) d.d. 8 maart 2021, waarbij het onderwerp Parkeren is uitgewerkt in Hoofdstuk 5.

Verwezen wordt naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet uit 2014. In deze Parkeernota is aangeven dat voor de parkeernomen deze is gebaseerd op:

- De parkeernomen zoals opgenomen in de Parkeernota.
- De parkeernormen in de Parkeernota zijn gebaseerd op publicatie 317 van het CROW.
- De parkeernorm in de Parkeernota is gebaseerd op de volgende kenmerken uit de genoemde publicatie:
  - Weinig stedelijk.
  - Schil centrum.
  - De maximale norm van de gegeven bandbreedte.

De verwachte parkeervraag van het bouwplan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen, zoals beschreven in de Parkeernota van de gemeente Nunspeet.

5.7.2 Parkeerbehoefte

Woningen

In de Parkeernota wordt gesteld dat het parkeren voor bewoners bij voorkeur op eigen terrein dient te worden geregeld. Voor de bezoekers van woningen dient bij voorkeur binnen een loopafstand van 100 meter voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Tabel 5.C Parkeernormen (ontleend aan paragraaf 5.1 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 11)

Parkeernormen		
Woningen	**Aantal woningen**	**Parkeernormen**
Vrijstaande woningen	4	2,5 (incl. 0,3 bezoekersaandeel)
Appartementen	8	2,1 (inclusief 0,3 bezoekersaandeel)

5.7.3 Parkeervraag

De verwachte parkeervraag van het project/plan is vastgesteld aan de hand van de parkeernormen zoals hiervoor staan beschreven. Om de parkeervraag in beeld te brengen is allereerst de parkeerbalans vastgesteld. Aansluitend hierop is gekeken naar de maximale parkeervraag per moment.

Tabel 5.D Parkeervraag (ontleend aan Tabel 4 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 12)

Parkeerbalans			
Bestemming	**Eenheden**	**Parkeerkencijfers**	**Parkeervraag**
Vrijstaande woningen, koop	***Aantal***		
Bewoners	4	2,2	8,8
Bezoekers	4	0,3	1,2
Appartementen			
Bewoners	8	1,8	14,4
Bezoekers	8	0,3	2,4

De theoretische parkeervraag voor de appartementen is zowel voor de werkdag als het weekend bepaald. De aanwezigheidspercentages die hierbij zijn gebruikt zijn, afkomstig van de CROW - publicatie 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Tabel 5.E Theoretische parkeervraag appartementen (ontleend aan tabel 6 van het onderzoeksrapport van Bonotraffics, blz. 13)

Theoretische parkeervraag naar moment van het appartementencomplex						
	Tijdstip					
Functie	***Werkdag ochtend***	***Werkdag middag***	***Werkdag avond***	***Werkdag nacht***	***Zaterdag middag***	***Zaterdag avond***
Bewoners	7,2	7,2	12,96	14,4	8,64	11,52
Bezoekers	0,24	0,48	1,92	0	1,44	1,92
Totaal	7,44	7,68	14,88	14,4	10,08	13,44

5.7.4 Faciliteren parkeervraag

Vrijstaande woningen
Voor de vier vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,5 per woning, inclusief het bezoekersdeel. Gezien deze parkeernorm en het parkeerbeleid van de gemeente Nunspeet, met een theoretisch gemiddeld autobezit van 2,2 per woning, geldt dat bij iedere woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hiermee is tevens in de praktijk de bezoeker van een woning gefaciliteerd.

Appartementen
Voor de appartementen geldt dat voor de bewoners in de parkeervoorziening onder het complex per woning twee parkeervoorzieningen worden opgenomen. De maximale theoretische parkeervraag van de

bewoners van de appartementen komt op 14,4, waarmee voor de bewoners wordt voorzien in de parkeervraag met de 16 parkeervoorzieningen onder het complex.

Voor de bezoekers komt de maximale parkeervraag op 1,92. Geadviseerd wordt om dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld in het plan te realiseren. (Volgens de bouwtekeningen is er rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau).

5.7.5 Aanbevelingen van het rapport m.b.t. het parkeren

Voor het invullen van de parkeervraag geldt voor de vrijstaande woningen dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met de 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Bij het project moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn berekend. Voor de vrijstaande woningen geldt dat kan worden volstaan met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

Voor het parkeren voor de appartementen geldt dat het parkeren voor de bewoners wordt voorzien in de parkeergarage met 16 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van de appartementen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd. Het verdient volgens het parkeeronderzoek echter aanbeveling om bij de appartementen het aantal parkeerplaatsen op maaiveld te verhogen naar bijvoorbeeld 4 of 6. Volgens de laatste bouwtekeningen is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

Zie voor het rapport "Verkeerskundig Onderzoek Huishoudschool Nunspeet" door het adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, de Bijlage 17 Bij deze Ruimtelijke Ordening.

5.8 Water in de omgeving van het projectgebied

Er is naar aanleiding van de Watertoets, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap ([redacted]

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m². De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m² extra

verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied en niet in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging. Dit houdt in dat er hemelwaterinfiltratie dient plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Er dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op het erf van het appartementengebouw en bij de vier vrijstaande woningen. Dit zal bij de omgevingsvergunningen voor de "activiteit bouwen" als een voorschrift worden opgenomen. Voor het appartementengebouw zijn reeds berekeningen uitgevoerd voor de hemelwaterafvoer (HWA), zie hiervoor bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Zie ook Hoofdstuk 6, Paragraaf 6.6 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021, zie hiervoor Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.9 Groen in de omgeving van het projectgebied

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 166

In verband met het groen en de aanwezige bomen is het volgende onderzoek t.b.v. het onderhavige project uitgevoerd, namelijk: "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. De standaardvraag van een Boom Effect Analyse (BEA) is; "*Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in hun verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?*"

In de conclusies van het onderzoek wordt aanbevolen om in elk geval de eiken langs de Molijnlaan te behouden (dit zijn gemeentelijke bomen). Verder wordt aanbevolen om in elk geval de vijf beuken (zie voor de locatie daarvan het rapport), die aan de noordzijde van het perceel F.A. Molijnlaan 166 staan, te behouden.

Verder wordt in het rapport aanbevelingen gedaan over aan te houden afstanden die in acht moeten worden genomen bij de bouw- en andere werkzaamheden (zie Paragraaf 5.2 "Bomen en afstand tot werkzaamheden" van het rapport). Daarnaast worden aanbevelingen gedaan voor de in- en uitritten voor het (werk)verkeer (zie Paragraaf 5.3 "Bomen en in- en uitrit werkverkeer"). Met het rapport dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden bij de uitvoering van de plannen.

Boomzonegebied
Het project F.A. Molijnlaan 166 -172 bevindt zich volgens de Bomenverordening (laatstelijk vastgesteld d.d. 28 oktober 2021) in een "Boomzonegebied". Een "Boomzonegebied" is "een door de raad vastgesteld gebied met een bosachtig karakter binnen de bebouwde kom(men) zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten (bijlage 1), waar afwijkende regels zijn gesteld voor het vellen van bomen". In artikel 4 van de Bomenverordening is onder meer een verbod opgenomen om zonder vergunning van het bevoegd gezag "bomen staande in [een] Boomzonegebied (....) met een stamomtrek van 120 centimeter of groter te vellen of te doen vellen (....)". Dergelijke bomen, staande in het projectgebied, worden derhalve als zodanig beschermd.

Bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172
Voor de bomen bij/op het perceel F.A. Molijnlaan 172 wordt verwezen naar het memo van de gemeente van juni 2018 dat als Bijlage 22 is opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, met een verwijzing naar de Tekeningen (juni 2018) die als Bijlage 23 zijn opgenomen bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Met deze inventarisatie van het groen en van de bomen dient rekening te worden gehouden bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen.

Groenstructuur / Groenzone
De groenstructuur in het gebied tussen F.A. Molijnlaan 166 (appartementengebouw op het terrein van de voormalige Huishoudschool) en het perceel waar de 4 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd is in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de vier vrijstaande woningen (zie Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing) vastgelegd. De verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, als een buffer, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen, en tevens zal deze verplichting worden opgenomen als een voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

Nader onderzoek naar waardevolle eiken op het perceel Molijnlaan 166
Er wordt op verzoek van de gemeente (na 13 mei 2022) nog een nader onderzoek uitgevoerd naar de waardevolle eiken die zich op het perceel Molijnlaan 166 bevinden. Dit als aanvulling op het rapport "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" van 17 oktober 2017.

De verplichting tot het realiseren en instandhouden van de groenstrook, als een buffer, zoals aangegeven op de tekening bij het Beeldkwaliteitplan (BKP) (zie Afbeelding 5.7), en zie ook Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing, zal in de anterieure overeenkomst, die zal worden gesloten met de initiatiefnemers van het plan, worden opgenomen. Deze verplichting tot het realiseren en het instandhouden van deze groenstrook, zal tevens als een voorwaarde/voorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning(en) worden opgenomen.

Voor het rapport "Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017, zie Bijlage 21 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het "Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172" van juni 2018, zie Bijlage 22 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de "Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente" van juni 2018, zie Bijlage 23 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

5.10 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van het Appartementengebouw (acht luxe appartementen)

Als appartementengebouw op het perceel F.A. Molijnlaan 166 dient er een "bijzonder" en "voornaam" gebouw te worden gerealiseerd die past in de omgeving van de Molijnlaan, waaraan reeds eerder karakteristieke gebouwen zijn gerealiseerd in de loop der tijd (vanaf circa 1905). Er zijn gebouwen onder architectuur gerealiseerd langs de F.A. Molijnlaan, zoals veel villa's en andere grotere gebouwen (zoals de Veluvine).

Het appartementengebouw moet in een groene setting komen te staan. Dit, zonder fysieke scheidingen, zodat de openbare ruimte overgaat in het groene tuinplan. De aanwezigheid van bomen, die behouden dienen te blijven, zorgen voor een filtering en voor een achtergrond.

Het appartementengebouw is in twee delen opgezet en er is sprake van gelaagdheid in architectuur. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,50 meter.

Het is een eis dat de kleuren en materialen van het appartementengebouw moeten passen in het palet van de Molijnlaan.

5.11 Beeldkwaliteit / Welstand en het Plan voor de Bouw van Vier Vrijstaande Woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172)

De voorgeschreven Beeldkwaliteit voor de vier nieuwe vrijstaande woningen tussen de Molijnlaan en de Boterdijk (perceel Molijnlaan 172) is weergegeven in de Beeldkwaliteit Paragraaf zoals verwoord in de Bijlage 18 behorende bij de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing.

5.11.1 Aanleiding

Het doel van de functiewijziging naar vier vrijstaande woningen is dat er kwalitatief hoogwaardige woon kavels worden gerealiseerd die goed passen in het groene gebied tussen de Molijnlaan en de Boterdijk.

Om tot een goede invulling te komen van deze bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en van de bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de positionering, de detaillering en de aankleding van het erf. Op deze manier wordt er gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van de Molijnlaan en de Boterdijk.

5.11.2 Toetsingscriteria

Uit het gemeentelijke beleid volgen de volgende toetsingscriteria:

Algemeen

- De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de kenmerkende ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer van het gebied.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.
- De woningen dienen een villa-achtige uitstraling te krijgen waarbij symmetrie in de voorgevel dient te worden vermeden.

Woningen

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting op de Molijnlaan of de Boterdijk.
- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen.
- De woningen hebben een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
- De woningen aan de Boterdijk hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De woningen aan de Molijnlaan hebben een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- De woningentree is met zorg vormgegeven en is duidelijk zichtbaar in de voorgevel aan de straatzijde.
- De gevels krijgen een verticale geleding met een voorkeur voor hoge, verticale, vensters.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen et cetera

- De goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
  - aan- en uitbouwen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - bijgebouwen en overkappingen: goothoogte 3 meter, bouwhoogte 5 meter;
  - pergola's: bouwhoogte 3 meter;
  - overig erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten: bouwhoogte 2 meter.

Bebouwingspercentages et cetera

- Van de bij een woning behorende gronden, niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- Onverminderd deze 50% regel ma de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- De bijgebouwen worden op grote afstand van de straat gesitueerd zodat het open karakter tussen de woningen verstrekt wordt. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. De minimale afstand tot de voorgevel is 3 meter.

Materiaal gebruik

- Er is een behoorlijke vrijheid in de keuze van kleur en materialisering mits passend bij de gekozen architectuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar het behoud van de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van de Molijnlaan.
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, *ton-sur-ton*, felle kleuren vermijden.
- Stucwerk mag slechts worden toegepast in combinatie met andere materialen.

Detaillering

- De gebouwen worden rijk gedetailleerd passend bij het afwerkingsniveau van de omliggende villa's en afgestemd op de architectuur van de betreffende woning.



Afbeelding 5.7: ***Stedenbouwkundige structuur van de geplande vier vrijstaande woningen***

Afwerking van het erf

- Bij de erfinrichting wordt gestreefd naar het behoud van het groene karakter van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Erfafscheidingen bij voorkeur in natuurlijke materialen bijvoorbeeld een haag.
- Erfafscheidingen aan de openbare weg, alsook tussen de weg en de voorgevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 0,80 meter.

Referentiebeelden voor de 4 geplande vrijstaande woningen

In de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke onderbouwing "Beeldkwaliteitparagraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk" zijn referentiebeelden voor deze 4 woningen opgenomen.

Het Beeldkwaliteitplan (BKP) dient als een wijziging van de Welstandsnota te worden vastgesteld door de gemeenteraad op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Voor de welstandscriteria en voor de genoemde referentie beelden wordt verwezen naar de Bijlage 18 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Beeldkwaliteit paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.

5.12 Relatie van het Onderhavige Project met andere Plannen en Projecten

Het project heeft (had) een relatie met een plan tot uitbreiding van de school die gevestigd is in de Veluvine. Om die reden werd een deel van het perceel F.A. Molijnlaan 172 (het noordelijke deel dat is gelegen tussen de Veluvine en het projectgebied F.A. Molijnlaan 166 – 172) door de gemeente gekocht en is het eigendom overgegaan naar de gemeente in 2019 met een akte van ruiling. Nader inzicht heeft ertoe geleid dat de plannen voor uitbreiding van de school naar alle waarschijnlijkheid binnen de muren van de bestaande school zal kunnen plaatsvinden. Uitbreiding van het gebouw van de Veluvine is daarom niet noodzakelijk. Voor het perceel dat is gelegen tussen de Veluvine en het plan F.A. Molijnlaan 166 – 172 zullen alternatieve plannen worden ontwikkeld.

5.13 Toetsing van het Plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie Paragraaf 3.3.3). In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte.
De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 -2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle koopprijssegmenten, en ook aan de acht appartementen in het appartementengebouw en aan de vier vrijstaande woningen. Het plan voldoet derhalve aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

Het plan/project is getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Uit deze toetsing blijkt dat het project wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Verder is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de te bouwen acht appartementen (in het appartementengebouw) en aan de vier vrijstaande woningen.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSASPECTEN

6.1 Algemeen

Een project kan gevolgen hebben voor het milieu, de natuur, de waterhuishouding en onder meer de externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist daarom dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een project, waarvan met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, te onderzoeken welke waarden er bij het project/plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het project/plan zijn voor deze waarden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de gemeente verplicht om de resultaten van het onderzoek naar de milieuaspecten te beschrijven in een Ruimtelijke Onderbouwing die benodigd is voor de omgevingsvergunning.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de milieu- en omgevingsaspecten geluid(hinder), luchtkwaliteit, bodem, water, ecologie (flora & fauna),stikstofdepositie, externe veiligheid, duurzaamheid, en bezonning, aan de orde. Ook wordt ingegaan op het aspect bedrijven & milieuzonering, en op de milieueffectrapportage / m.e.r.-beoordeling.

6.2 Geluid(hinder)

6.2.1 Algemeen

Ten behoeve van het ruimtelijke ordeningsproject "F.A. Molijnlaan 166 – 172" is, omdat het de bouw van woningen (geluidgevoelige bestemmingen) inhoudt, een akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem.

6.2.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, een spoorweg en een industrieterrein bij geluidsgevoelige functies. Geluidsgevoelige functies in het project zijn de geplande acht appartementen in het appartementengebouw en vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder (Wgh). De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel toegepast bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten.

Geluidgevoelige bestemmingen
De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidsbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Bij dit project bestaan de geluidgevoelige bestemmingen uit 36 zorgappartementen en 1 beheerderswoning voor een gebouw voor (dementerende) ouderen.

Begrip gevel
en behoeve van de stedenbouwkundige wens om op geluidbelaste locaties toch woningbouw te kunnen realiseren is op 9 november 1998 de definitie van het begrip "gevel" bij wet gewijzigd. De wijziging is opgenomen in Staatsblad 660 van 1998. De wijziging houdt in dat de bestaande definitie "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak", is aangevuld met "met uitzondering van:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte."

Het bovenstaande betekent dat, indien een geveldeel zonder te openen delen voldoende geluidwering heeft, dit geveldeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Een dergelijke gevel wordt "dove gevel" genoemd.

Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte scheidt van de buitenlucht. Een gevel, die is uitgevoerd als een constructie met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden en zonder ventilatievoorzieningen, en een voldoende karakteristieke geluidwering heeft, behoeft bij de beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden betrokken. Deze constructie is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) "geen gevel". Bij een dergelijke gevel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een:
- blinde gevel: gevel zonder ramen en deuren.
- dove gevel: gevel zonder ramen die kunnen worden geopend.
- vliesgevel: gevel die bouwkundig is verbonden met een geluidsscherm.
- geluidswalgevel: geluidswalzijde van een geluidswalwoning.

Maximale binnenwaarde
In geval van ontheffing stelt het Bouwbesluit eisen aan de maximale binnenwaarde. Deze waarde mag in beginsel ten hoogste 33 dB bedragen. Voor het bepalen van het benodigde geluidsisolerend vermogen van de gevel geldt de hoogste te verlenen hogere waarde, zonder eventuele correctie volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voor het wegverkeer bepaald dat alle wegen zones hebben waarbinnen niet zondermeer nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Artikel 74 van de wet bepaalt dat zich langs wegen de volgende zones bevinden die aan weerszijden van die weg de volgende breedtes hebben:

in stedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Krachtens artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om onder andere bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dat voorziet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing in een zone als hiervoor bedoeld, een onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die deze woningen (of andere geluidgevoelige bebouwing) zouden ondervinden van het verkeer op die weg. Uitgangspunt in dezen is dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet te boven gaat.

De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bedraagt in buitenstedelijk gebied 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh) en in binnenstedelijk gebied 63 dB (artikel 83, lid 2 Wgh). Daarboven is bouwen alleen mogelijk als:
- dove gevels worden toegepast;
- eventuele afschermende gevelelementen worden toegepast die het geluid terugbrengen tot deze maximaal te ontheffen waarde.

Correctie op berekende geluidsniveaus
Volgens artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh) wordt een aftrek toegepast. Er wordt verwacht dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van type-keuringen. Daarom mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens dat deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (artikel 110g Wgh). Op 20 mei 2014 zijn de rekenregels voor de aftrek aangepast voor geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer boven 55 dB.

Spoorwegverkeer
De Wet Geluidhinder (Wgh) geeft voor railverkeerslawaai een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB voor de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan deze waarde. Indien de geluidsbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk worden gemaakt nadat het bevoegd gezag hiervoor een zogenoemde "hogere waarde" (ontheffing) heeft verleend. Voor het railverkeer geldt een maximale te ontheffen waarde van 68 dB.

6.2.3 Voorkeursgrenswaarden en de Hogere grenswaarden (maximale ontheffingswaarden)

Zoals hierboven verwoord, bevat de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige functies in het plan zijn acht appartementen en de vier vrijstaande woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting indien de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt voor wat betreft wegverkeer (bij nieuwe woningen) begrensd door de onderstaande waarden, in Tabel 6.A.

Tabel 6.A Grenswaarden geluidsbelasting nieuwe woningen

Geluidsbron	*Voorkeursgrenswaarde*	*Maximale ontheffingswaarde*
wegverkeer in binnenstedelijk gebied	*48 dB*	*63 dB*
wegverkeer in buitenstedelijk gebied	*48 dB*	*53 dB*

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (hogere waarde) worden aangevraagd.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in etmaalperiodes en type geluidsbelasting. Ten aanzien van de grenswaarden voor piekgeluid is geen sprake van hogere waarden c.q. ontheffingen zoals in de Wet geluidhinder. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening toegepast bij de realisatie van nieuwe woningen.

6.2.4 Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V.
Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden. Dit, ten behoeve van het te bouwen appartementengebouw (acht appartementen) en ten behoeve van de vier vrijstaande woningen. Het resultaat van dit onderzoek is te vinden in het rapport "Onderzoeken (akoestisch

onderzoek, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering) F.A. Molijnlaan, Nunspeet, van Adviesbureau de Haan B.V. (AH.2020.0787.00.R001) d.d. 7 januari 2022.

De bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek worden hieronder besproken.

6.2.5 Wegverkeerslawaai

In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is de invloed van de wegen in de omgeving van het plan inzichtelijk gemaakt. De verkeersgegevens voor de wegen zijn aangeleverd door de gemeente Nunspeet (verkeersmodel, prognose 2030).

Voor het peiljaar 2032 zijn de gegevens van 2030 opgehoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar.

In het verkeersmodel was geen verdeling van het verkeer opgenomen. Hiervoor is de standaardverdeling uit het geluidbeleid gehanteerd, zie de tabel 2 in het onderzoeksrapport (blz. 11).

Wegdektypen en rijsnelheid
De beide van toepassing zijnde wegen, de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk zijn voorzien van dicht asfaltbeton. De F.A. Molijnlaan heeft een rijsnelheid van maximaal 50 km/uur. De Boterdijk heeft een rijsnelheid van maximaal 30 km/uur.

Verkeersaantrekkende werking
De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". In de berekening hiervoor is door Adviesbureau De Haan B.V. uitgegaan van het kengetal voor de verkeersgeneratie van een "koop appartement duur" in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Per appartementen ontstaan 7,5 vervoersbewegingen per dag. Bij de 8 appartementen ontstaan dan 60 vervoersbewegingen.

Voor de woningen is uitgegaan van "koop, huis, vrijstaand" in rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Pr woning ontstaan 8,6 vervoersbewegingen per dag. Voor 4 woningen ontstaan dan 34 vervoersbewegingen. Totaal is er dus sprake van 94 vervoerbewegingen per etmaal.

De appartementen en twee kavels worden ontsloten via de F.A. Molijnlaan. De nadere twee kavels worden ontsloten op de Boterdijk. De verkeersintensiteiten van de wegen rondom het plan zijn dermate hoog, dat deze verandering geen relevante invloed heeft op de geluidsbelasting. De invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan hebben wij daarom in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten.

In de onderstaande tabel, tabel 6.B zij de belangrijkste verkeersgegevens weergegeven. Zie tabel 3: verkeersgegevens 2032 (weekdaggemiddelden). Zie ook bijlage 2 bij het onderzoeksrapport.

Tabel 6.B Verkeersgegevens

Wegvak	*Etmaal-intensiteit [mvt/etm]*	*Wegdek*	*Maximale snelheid*
F.A. Molijnlaan	8.345	Dicht asfalt beton (DAB)	50 km/uur
Boterdijk	618	Dicht asfalt beton (DAB)0000	30 km/uur

Appartementen in het te bouwen appartementengebouw
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat op de westgevel van de appartementen de geluidsbelasting hoogstens 54 dB inclusief aftrek is. Hiermee is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde

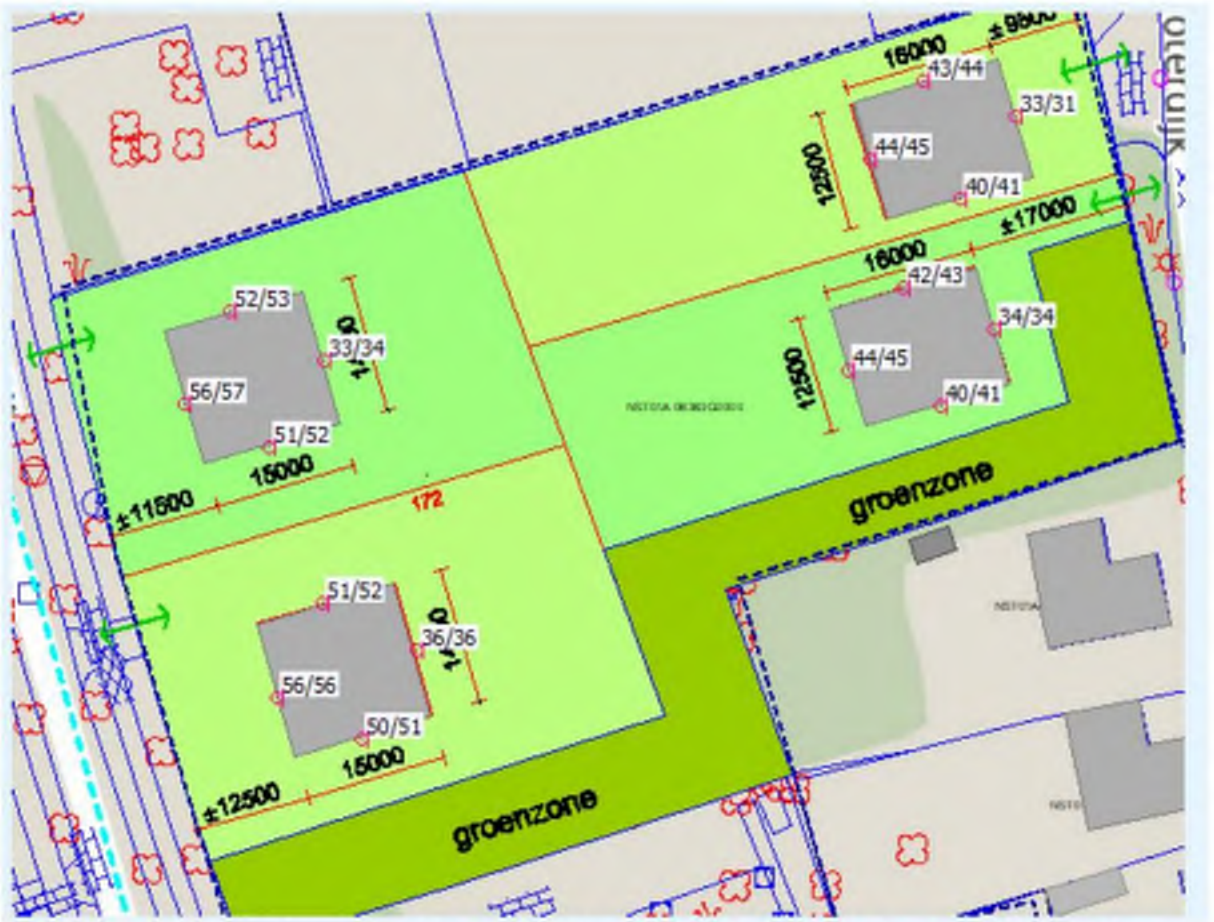
van 48 dB, maar wel wordt er voldaan aan de grenswaarde van 63 dB. De figuren op de bladzijden 15, 16 en 17 van het onderzoeksrapport tonen aan dat bij zes appartementen e geluidsbelasting hoger is dan 48 dB. Voor deze woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg. Formeel hoeft deze niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden. Wanneer de waarden vergeleken worden met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh), dan volgt dat de geluidsbelasting op de appartementen onder de voorkeurswaarde is.

Vrijstaande woningen

Zoals uit de onderstaande Afbeelding 6.1. blijkt is op de westgevel van de woningen 1 en 2 de geluidsbelasting hoogstens 57 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarden niet. Een hogere waarde is nodig. Op de woning 3 en 4 aan de oostzijde, voldoet de geluidsbelasting van de F.A. Molijnlaan aan de voorkeurswaarde.

De Boterdijk is een 30 km/uur weg, formeel behoeft deze weg niet aan de Wet geluidhinder (Wgh) te worden getoetst. Wanneer de waarden worden vergeleken met de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) dan volgt dat de geluidsbelasting op alle vier de woningen onder de voorkeurswaarde is.



Afbeelding 6.1 ***De nieuw geprojecteerde woningen en het wegverkeerslawaai vanwege de Molijnlaan.***

6.2.6 Cumulatieve geluidsbelasting

Volgens het akoestisch onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 7 januari 2022, Paragraaf 4.4. (blz. 21) voldoet de geluidsbelasting van de Boterdijk op alle woningen aan de voorkeurswaarde. Hiermee is volgens het rapport op de woningen dus geen sprake van "cumulatie" zoals omschreven in Hoofdstuk 2, bijlage 1 van het Reken en Meetvoorschrift geluid.

In de figuren 14, 15, en 16 op blz. 21, 22, en 23, van het onderzoeksrapport is de optelling van de geluidsbelastingen weergegeven. De hoogste geluidsbelastingen worden op de westgevels van de woningen 1 en 2 (62 dB exclusief aftrek) en de appartementen berekend (59 dB exclusief aftrek).

6.2.7 Conclusies

Uit het akoestische onderzoek blijkt, dat er Hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.
Voor de realisatie van het plangebied aan de Molijnlaan 166-172 zijn hogere grenswaarden nodig. In het kader van dit project is onderzoek gedaan naar de verwachte geluidbelasting vanwege de F.A. Molijnlaan. Daaruit blijkt dat niet aan de wettelijke grenswaarde kan worden voldaan vanwege de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai vanwege de F.A. Molijnlaan. De grenswaarde is 48 dB voor wegverkeerslawaai.

De berekende geluidbelasting, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder (WGH), bedraagt vanwege de genoemde weg, de waarden zoals in onderstaande Tabel 6.C zijn weergegeven.

Tabel 6.C Vast te stellen Hogere Grenswaarden

	F.A. Molijnlaan
Woning	**Vast te stellen HGW**
A1	52 dB
A2	52 dB
A3	54 dB
A4	54 dB
A5	54 dB
A6	54 dB
W1	57 dB
W2	56 dB

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, is het noodzakelijk dat er Hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze Hogere grenswaarden zijn opgenomen in Tabel 6.C. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Om mee te kunnen werken aan het bouwplan voor een appartementengebouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 zijn er Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Zie voor het ontwerp van het besluit om de Hogere grenswaarden vast te stellen, Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH 2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het ontwerp-besluit vaststelling Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (Wgh) wordt verwezen naar Bijlage 24 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader in verband met de luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en verder het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling.

Het onderhavige project is niet opgenomen in het NSL. Het project zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer)
De Europese richtlijn inzake beoordeling van en beheer van luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), gaf de juridische basis voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) is in Nederland geregeld in de Wet luchtkwaliteit, die daarna werd opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op 11 juni 2008 is de (op dat moment nieuwe) Europese Richtlijn betreffende luchtkwaliteit en schone lucht voor Europa (nr. 2008/50EG van 20 mei 2008) gepubliceerd.

Specifieke onderdelen van de Wet luchtkwaliteit zijn uitgewerkt in AMvB's en in Ministeriële Regelingen. Bestuursorganen (Rijk, provincies en gemeenten) moeten als gevolg van de Wet luchtkwaliteit bij de uitoefening van hun bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de in de wet vastgestelde grenswaarden in acht nemen voor de volgende stoffen:

- zwaveldioxide;
- stikstofdioxide (NO_2);
- stikstofoxiden;
- zwevende deeltjes (PM_{10});
- lood;
- koolmonoxide;
- benzeen.

Uit het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemaakt dat onder andere het vaststellen van een Ruimtelijke Onderbouwing op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo tot de hiervoor genoemde "uitoefening van hun bevoegdheden" behoort.

Bij het nemen van een besluit over de omgevingsvergunning(en) volgens het bovengenoemde artikel van de Wabo zal primair gekeken moeten worden naar de grenswaarden (kwaliteitsnormen) van stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) aangezien op bepaalde plaatsen in Nederland de voor deze stoffen geldende normen worden overschreden.

Op basis van het Nationaal Luchtkwaliteitplan 2005 kan worden geconcludeerd dat in Nederland momenteel slechts in uitzonderingssituaties overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen van de andere in de wet genoemde stoffen. De wet vermeldt bij de verschillende grenswaarden een tijdstip waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan deze grenswaarden moet voldoen. Voor stikstofdioxide (NO_2) en voor zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) gelden voor Nederland de in de wet gestelde grenswaarden (zie verder hieronder).

Op grond van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) en het voordien geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 ontstane jurisprudentie, dienen in principe de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid.
- de consequenties van toenemend wegverkeer.
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer)

In de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 Wet milieubeheer, Bijlage II) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM_{10} en $PM_{2.5}$), lood (Pb), koolmonoxide (CO), benzeen (C_6H_6) en ozon (O_3) in de lucht.
Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 is 200 µg/m³. Deze grenswaarde mag maximaal 18 maal per jaar worden overschreden. Met behulp van de formules in bijlage 2, hoofdstuk 3, onder e, van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is geconcludeerd, dat pas bij een jaargemiddelde concentratie van 82 µg/m³ er meer dan 18 uuroverschrijdingen per jaar van de grenswaarde van 200 µg/m³ plaatsvinden.

Etmaalgemiddelde concentratie fijnstof

De grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM_{10} is 50 µg/m3. Deze grenswaarde mag maximaal 35 maal per jaar worden overschreden.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit vormt het kader voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit programma worden projecten die "in betekenende mate" (IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit gebundeld. Tevens wordt een groot aantal maatregelen gepresenteerd. De verslechtering van de luchtkwaliteit, die veroorzaakt wordt door de realisatie van de projecten, moet binnen het NSL worden gecompenseerd door de inzet van maatregelen. (Op 5 juni 2016 is de NSL verlengd tot en met 31 december 2016).
Door maatregelen in te zetten om projecten mogelijk te maken, wordt op een grote schaal gesaldeerd en gesaneerd, waarbij de maatregelen de verslechtering van de projecten (meer dan) teniet moeten doen.

AMvB Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Besluit NIBM] en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) [Regeling NIBM]

In het Besluit "Niet in betekenende mate" (NIBM) is een algemene grens van 3% opgenomen ter bepaling of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarde. Deze grens geldt nadat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht is geworden. (Tot die tijd gold een tijdelijke 1% grens). In het Besluit NIBM is vastgelegd dat het gaat om 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof.
Daarnaast is in het Besluit NIBM een grondslag opgenomen om bij Ministeriële Regeling categorieën van gevallen aan te wijzen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Een project dat volledig binnen een aldus aangewezen categorie of combinatie van categorieën valt, beneden de daarvoor eventueel gestelde nadere begrenzing blijft en beschikt over eventuele daarbij genoemde voorzieningen of maatregelen, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de concentraties in de buitenlucht van de hiervoor bedoelde stoffen. Als toelichting op het begrip "niet in betekenende mate" is de "Handreiking niet in betekenende mate (NIBM) luchtkwaliteit" opgesteld. Deze handreiking heeft geen formeel juridische status, maar kan in voorkomende gevallen wel houvast bieden bij het bepalen of een project NIBM is, zodat besluiten goed kunnen worden onderbouwd.

AMvB Besluit Gevoelige Bestemmingen

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat bij de voorgenomen realisering van "gevoelige bestemmingen", zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en/of NO_2.
Indien uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat behoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen.
Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van "niet in betekenende mate" projecten of "in betekenende mate" projecten. De AMvB Gevoelige Bestemmingen moet in beide gevallen worden nageleefd.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007
De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

6.3.2 Verricht onderzoek Luchtkwaliteit

Door het Adviesbureau De Haan B.V. is onderzoek verricht naar de Luchtkwaliteit. De invloed op de luchtkwaliteit is bepaald op basis van de toename van het verkeer. Voor het onderzoek is er geen correctie voor de huidige bestemmingen toegepast. Dit is voor de berekening van de luchtkwaliteit de *worst-case* situatie. In totaal worden 4 woningen en 8 appartementen gerealiseerd. Zoals uit het onderzoeksrapport blijkt genereert het plan maximaal 94 vervoerbewegingen per etmaal (zie ook het rapport "Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet" van Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) d.d. 8 maart 2021, zie bijlage 17 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing).

Resultaten
In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 ug / m^3. Voor PM_{10} 16,4 ug/m^3 en voor $PM_{2.5}$ 10,4 ug/m^3. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 ug/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 ug/m^3 voor $PM_{2.5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

6.3.3 Conclusie m.b.t. de Luchtkwaliteit

In het plangebied is de concentratie voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO_2 12,4 ug / m^3. Voor PM_{10} 16,4 ug/m^3 en voor $PM_{2.5}$ 10,4 ug/m^3. Hiermee voldoen de berekende concentraties ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 ug/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 ug/m^3 voor $PM_{2.5}$. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In het onderzoeksrapport is de luchtkwaliteit ook beoordeeld op basis van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) en op basis van de Regeling niet in betekenende mate (NIBM). Vanwege het plan zijn, naast de voertuigbewegingen van het wegverkeer, geen bronnen actief (installaties of werktuigen) die luchtverontreinigende stoffen uitstoten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	94
	Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0.08**
	PM_{10} in µg/m^3	**0.01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 17: resultaat NIBM berekening

Afbeelding 6.2: ***Resultaten NIBM berekening volgens figuur 17 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. (blz. 24 van het rapport).***

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.4 Bedrijven & Milieuzonering

Onderzoek naar de aspecten met betrekking tot Bedrijven & Milieuzonering is verricht door het Adviesbureau De Haan B.V. te Arnhem. Hierbij is, zoals gebruikelijk, gebruik gemakt van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering'. De genoemde VNG-publicatie maakt voor de beoordeling een onderscheid tussen een rustige woonwijk / rustig buitengebied of een gemengd gebied. In het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied", omdat in de omgeving sprake is van functiemenging van woningen en bedrijven, en er is sprake van wegen met een hoge verkeersintensiteit. In de onderstaande Tabel 6.D is een overzicht gegeven van richtafstanden en de categorieën voor functiemenging van de geluidsbelastende bestemmingen rond het plangebied.

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied is op F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. Aan de Noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling., met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeens voorgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor een gemengd gebied

Tabel 6.D Richtafstanden en functiemenging functies

Bedrijf / Instelling	Functie	Richtafstand gemengd gebied
Veluvine	School (voortgezet onderwijs)	10 meter
F.A. Molijnlaan 131 - 133	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 meter

Voor het rapport van het onderzoek van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief, d.d. 7 januari 2022, wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Conclusies die volgen uit het onderzoek
Aan de zuid-westzijde is op het adres F.A. Molijnlaan 131-133 de bestemming "dienstverlening" aanwezig. Voor "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren" is de richtafstand in gemengd gebied 0 meter. De afstand tussen de rand van het plangebied en dit perceel is circa 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de noordzijde ligt de Veluvine, een culturele instelling met een middelbare school. Voor een school voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs is de richtafstand 10 meter voor gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en de bestaande school is 30 meter. Voor de bestaande school wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Voor het tussenliggende gebied is de invulling nog niet bekend. Wel is duidelijk, dat de bedrijfsfunctie vervalt. Indien de ruimtelijke procedure wordt doorlopen, om dit gebied in te vullen, moet rekening worden gehouden met de woningen die nu worden ontwikkeld.

De conclusie luidt, dat het aspect "Bedrijven en Milieuzonering" geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 - 172.

Het aspect "Bedrijven en milieuzonering" levert geen belemmeringen op voor de realisering van het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor het rapport van Adviesbureau De Haan B.V. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet" (AH.2020.0787.00.R001), versie 003, definitief, d.d. 7 januari 2022, zie Bijlage 10 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.5 Bodem

6.5.1 Algemeen

Bij een Ruimtelijke Onderbouwing voor een Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plan-/projectgebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

In het kader van de ontwikkeling van het project Molijnlaan 166-172 is een recent onderzoek naar de bodem verricht door het onderzoeksbureau PJ Milieu B.V. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet door PJ Milieu B.V. (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020.

6.5.2 Resultaten bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek, zoals is verricht door PJ Milieu B.V. blijkt dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd, dat ten aan aanzien van aspect de onderzoekslocatie verdacht is. De opzet van het verrichte bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en het asbest in puinonderzoek op de NEN 5897.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "onverdachte locatie" voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de bovengrond is "kwik licht verhoogd" aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

In de conclusies wordt dat er, met uitzondering van het puinpad, zintuigelijk geen bijmengingen zijn aangetroffen. Daarom is geen asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

De hypothese "verdachte locatie" voor het verkennend asbest in puinonderzoek houdt gen stand. In het mengmonster (MM-A) van de gaten 25 t/m 29 is zowel zintuiglijk als analytische geen asbest aangetoond.

Er wordt in de conclusies wel opgemerkt dat er geen gericht onderzoek ter plaatse van de afgevulde/verwijderde ondergrondse tanks heeft plaatsgevonden, aangezien de locaties niet te achterhalen zijn.

De algehele conclusies luidt, dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Aanbevelingen
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer vangrond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

6.5.3 Conclusies

Het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet van PJ. Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 is door de gemeente beoordeeld. Zoals de resultaten aangeven is er in dit onderzoek slechts licht verhoogd kwik in de bovengrond aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. Er is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de puinverharding aangetroffen.

Het grondwater is in overleg in dit onderzoek niet onderzocht. Uit resultaten van voorgaande onderzoeken blijkt dat er verhoogde waarden met zware metalen aangetroffen zijn waardoor er een gebruiksbeperking (niet gebruiken voor consumptie) voor het ondiepe grondwater geldt, zoals dit gebruikelijk is voor vrijwel geheel Nunspeet.

Bij afvoer van grond zal nog een aanvullend onderzoek, AP04 nodig zijn voor het vaststellen van het PFAS gehalte, tenzij ondertussen de Bodemkwaliteitskaart geactualiseerd is voor PFAS.

Ook kan de aanwezigheid van de ondergrondse tanks nog voor meerkosten zorgen omdat deze door een gecertificeerd bedrijf verwijderd en verwerkt moeten worden. Dit staat echter de haalbaarheid van het plan niet in de weg.

Dit onderzoek samen met de voorgaande bodemonderzoeken is voldoende voor het wijzigen van de bestemming en het aanvragen van een bouwvergunning.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de bodemaspecten geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen bouw van de acht appartementen en van de vier vrijstaande woningen.

De onderzoeksresultaten van het verrichte bodemonderzoek dat voor dit project F.A. Molijnlaan 166 – 172 is verricht, geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in puinonderzoek te adviseren.

Voor het rapport "Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (kenmerk 20046301A) d.d. 27 juli 2020 wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Daarnaast zijn de volgende oudere bodem-onderzoeksrapporten van belang. Met deze oudere bodemonderzoeken is rekening gehouden in het onderzoek van PJ Milieu B.V. van 27 juli 2020. Dit zijn de volgende Bijlagen (Bijlage 3 tot en met de Bijlagen 3 t/m Bijlage 9):

Bijlage 3 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", TAUW (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.

Bijlage 4 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.

Bijlage 5 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.

Bijlage 6 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.

Bijlage 7 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Rapport verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau d.d. november 1994.

Bijlage 8 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Oriënterend bodemonderzoek Molijnlaan 166 te Nunspeet, DHV (dossier G 4751-01-001) d.d. maart 1993.

Bijlage 9 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing: "Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002) d.d. oktober 1989.

6.6 Waterparagraaf

6.6.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)[6] schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap, wordt onder meer rekening gehouden met onderstaande kaders.

Wet en regelgeving

Europa
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (van kracht vanaf 22 december 2000) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (waaronder het herstel van verbindingen tussen infiltratie- en kwelgebieden). De KRW verwoordt het streven om emissie naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Rijk

Waterwet
De acht bestaande wetten op watergebied, waaronder de Wet Gemeentelijke Watertaken, zijn vervangen door de Waterwet. Deze Waterwet is inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein. Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.
Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Wet Gemeentelijke Watertaken
Op 1 januari 2008 trad de Wet Gemeentelijke Watertaken in werking. Nieuw was op dat moment dat de gemeenten hiermee de zorgplicht voor hemelwater en grondwater kregen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater enigszins werden aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceeleigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor een aansluitpunt aan te bieden. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Met deze gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek. De zorgplicht voor het grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen voor het grondwater. De Wet Gemeentelijke Watertaken (2008) is later weer opgenomen in de bovengenoemde Waterwet van 2009.

Beleid inzake water
Bij een watertoets worden meerdere beleidskaders in acht genomen. De verschillende beleidsdocumenten staan hieronder (kort) beschreven.

[6] Artikel 3.1.6, 1e lid, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Rijk

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel)
In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te hebben en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd.

Nationaal Waterplan
Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het Rijk. Het Nationaal Waterplan vervangt de vierde Nota Waterhuishouding. In het Waterplan wordt beschreven welk beleid het Rijk voert in de periode 2009-2015 om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Waterplan Provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterinclusieve bebouwde omgeving
Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad / de gemeente aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldige en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050
Afwegingen over eventuele nieuwe, stedelijke, uitbreidingen dienen te worde gemaakt vanuit de ondergrond, met het oog op de waterhuishouding en altijd klimaatadaptief. Voor meer informatie verwijst het Waterschap naar de Blauwe Omgevingsvisie (Bovi) voor het jaar 2050 (https://bovi2020.nl/verhaal/waterinclusieve-bebouwde-omgeving/). Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van "groene daken" op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingscapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer-vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl; https://www.deltaprogramma.nl/themas/ruimtelijke-adaptatie; https://klimaatvalleienveluwe.nl/atlas/ en https://www.urbangreenbluegrids.com/.

De Keur
De Keur is een eigen verordening van het Waterschap die van oudsher zo heet. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur AGV 2011, met het Keurbesluit Vrijstellingen, en de Beleidsregels.

Gemeente Nunspeet

Waterplan

Er is door de gemeentes Elburg en Nunspeet in 2012 / 2013 een "Afvalwaterketenplan" opgesteld. Met de opstelling van dit plan voldoen de gemeentes Elburg en Nunspeet ook aan de wettelijke verplichting tot het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan.

De thema's die in het "Afvalwaterketenplan" zijn gekozen om richting te geven aan de gezamenlijke strategie, zijn de volgende:

- de keten als één geheel beschouwen;
- brede scope: afvalwaterketen en watersysteem in relatie tot de buitenruimte;
- kwetsbaarheid verminderen;
- beïnvloeden van handelen bewoners en bedrijven.

6.6.2 Watertoets

De watertoets is ontvangen – na een aanvraag daartoe – van Waterschap Vallei en Veluwe d.d. 10 maart 2021. Uit de Samenvatting: normale procedure volgt dat er meer dan 1.500 m² aan nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd.
In de Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure) staat dat via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Uit de Beoordeling blijkt, dat binnen het plangebied een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk primaire waterbelangen worden geraakt. In het specifieke geval van het plan "Veluwestaete Molijnlaan" gaat het om de volgende primaire belangen, waarover nader overleg diende plaats te vinden.

Naast de primaire waterbelangen dienden in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde te komen.

Algemene aandachtspunten
Vasthouden – bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak oor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten
Grondwaterfluctuatiezone
Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie grondwaterfluctuatiezone is te vinden op de website van de Provincie Gelderland.

Voor de ligging van de Grondwaterfluctuatiezone in relatie tot het projectgebied verwijzen wij naar onderstaande Afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3 Grondwaterfluctuatiezone

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021 wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.6.3 Vooroverleg Waterschap Vallei en Veluwe

Er is over de voorgaande Watertoets/Waterparagraaf, vooroverleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe. In verband daarmee is er op 26 maart 2021 een e-mailbericht gezonden door het Waterschap [redacted]

Uit de digitale watertoets komt naar voren dat voor de ontwikkeling het verhard oppervlakte zal toenemen met circa 1.500 m². De Keur van het Waterschap stelt dat wanneer er meer dan 1.500 m² extra verharding (o.a. wegen en daken) in stedelijk gebied wordt toegevoegd en dit wordt afgevoerd op oppervlaktewater er watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Er ligt geen oppervlaktewater in de buurt, dus het Waterschap stelt geen eisen aan waterberging. Dit neemt niet weg dat er waterberging nodig is. Voor dit plan gelden de eisen van de gemeente Nunspeet voor waterberging.

Voor wat betreft het Waterschap was er geen nader overleg nodig, omdat er geen water zal worden afgevoerd op het oppervaktewatersysteem en de waterberging met de gemeente zal worden afgestemd.

Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021

Door Slaa + van Asselt architecten BNA s een berekening gemaakt voor de hemelwaterinfiltratie voor nieuwbouwproject voor het appartementengebouw (voor 8 luxe appartementen met algemene voorzieningen en een bijgebouw aan de Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiermee is de hemelwaterinfiltratie voldoende geborgd.

Uit de Watertoets blijkt dat het Waterschap Vallei en Veluwe qua de wateraspecten kan instemmen met het plan/project, indien de noodzakelijke waterberging (hemelwaterinfiltratie) met de gemeente zal worden afgestemd.

Voor de "Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793) d.d. 10 maart 2021, zie Bijlage 19 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor de Berekening Hemelwater (HWA) Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021 zie Bijlage 20 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.7 Ecologie (Flora & Fauna / Natuur)

6.7.1 Wet- en regelgeving

De van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking de ecologie is in het onderstaande kader aangegeven.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wetgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000"-gebieden) aangewezen. Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke verordeningen.
De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN (in de provincie Gelderland is dat de GNN) zijn ook de door de Europese Unie vastgestelde Natura 2000 gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ("nee") kan onder voorwaarden ("tenzij") worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

6.7.2 Ecologie en het Projectgebied Molijnlaan 166 – 172

Onderzoek bureau Ecogroen
In de eerste plaats is in 2017 er door het bureau Ecogroen een Quikscan uitgevoerd naar de ecologische aspecten van de locatie F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet. Hiervan is het volgende rapport opgesteld: "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) d.d. 28 augustus 2017 (concept).zie Bijlage 13 van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoeksrapport zijn de volgende:

- Ecogroen adviseert om, zodra concrete plannen voor het plangebied bekend zijn, een modelberekening van de stikstofemissie uit te voeren met het rekeninstrument AERIUS.
- Het is noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te veren naar het gebruik van potentiele vaste verblijfplaatsen in de bebouwing. Dit dient te worden uitgevoerd conform de regels van het geldende Vleermuisprotocol, dit betekend in dit geval het verrichten van minimaal vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar.
- Alle broedvolgels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. (….).
- Voor algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën geldt in Gelderland bij ruimtelijke ingrepen een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming. Het nemen van verplichte vervolgstappen is oor deze soorten in deze situatie niet aan de orde. (zie blz. 2 van het rapport).

Onderzoek bureau Habitus
Door het bureau Habitus te Bodegraven is Quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) uitgevoerd. het onderzoek dat is uitgevoerd heeft geresulteerd heeft in het rapport "Quickscan wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" d.d. 21 oktober 2021.

6.7.2.1 Gebiedsbescherming

De afstanden van het plangebied tot de beschermde gebieden in de provincie Gelderland zijn de volgende, volgens onderstaande tabel.

Tabel 6.D (ontleend aan de Tabel op bladzijde 7 van het onderzoeksrapport)

Beschermd gebied	Afstand tot het plangebied (in meters)
Natura 2000-gebied "de Veluwe"	525
Natura 2000-gebied "Veluwerandmeren"	3.600
Gelders Natuurnetwerk	475

Er heeft een effecttoetsing ten aanzien van de Natura 2000-gebieden plaatsgevonden.

Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan de Effectenindicator Natura 2000-gebiden va het Ministerie van Economische Zaken 2017, Bijlag 7. In deze effectenindicator is gekozen voor de activiteit "woningbouw", omdat deze activiteit het beste vergelijkbaar is met de ontwikkeling die plaatsvindt aan de Molijnlaan 166 en 172.

De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten van "woningbouw" op Natura 2000-gebieden "de Veluwe" en "Veluwerandmeren" worden veroorzaakt door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten,. Van deze effecten in s bij het project Molijnlaan 166 – 172 geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot de Natura 2000-gebieden zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast de tussenliggende omgeving van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatsoorten of (net_ broedvogelsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffend gebied zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 475 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een GNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot een aantasting van wezenlijke kenmerken en warden. In de provincie Gelderland is er geen sprake van externe werking. Negatieve effecten worden uitgesloten.

Door de aard van de activiteit in combinatie met de geringe afstand tussen de Natura 2000-gebeide die gevoelig zijn voor de depositie van stikstof, kan een depositie-effect van stikstof net vooraf worden uitgesloten.

6.7.2.2 Soortenbescherming

Het bureau-onderzoek is uitgevoerd op 30 juli 2020 voorafgaand aan een veldonderzoek. Tijdens het veldonderzoek op 31 juli 2020 was het droog, en circa 29 graden.

In de tabel 2 op pagina 10 van het rapport, de Quickscan, is te zien welke soorten (mogelijk in het plangebied voorkomen en welke functies er verwacht worden. Ook is weergegeven welke ecologische risico's dit project Molijnlaan 166 en 172 met zich meebrengt tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De soorten in de genoemde tabel worden zowel op basis van het bureau- als het veldonderzoek verwacht worden zijn weergegeven in de onderstaande tabel 6.E.

Tabel 6.E. Te verwachten soorten op basis van de tabel 2, blz. 10 uit de Quickscan van het Adviesbureau Habitus

Te verwachten soorten op basis van bureau- en veldonderzoek	Toetsing aan de Wet natuurbescherming
Vogels zonder jaarrond beschermd nest Inclusief categorie 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming	Artikel 3.1, lid 1,2, en 4. En/of Artikel 1.11
Huismus	Artikel 3, lid 1, 2, en 4. Vogels met jaarrond beschermd nest
Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, bosvleermuis	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Gewone grootoorvleermuis, franjestaart	Artikel 3.5, lid 1, 2, en 4. HR soorten.
Wezel, bunzing, boommarter, steenmarter	Artikel 3.10, lid 1. Andere soorten.

6.7.3 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens de Quickscan d.d. 21 oktober 2021 van het Adviesbureau Habitus

De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting in strijd met het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Er kunnen namelijk vleermuizen, (kleine) marterachtigen, en nesten van huismus, en volgens zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast, volgens de Quickscan van het adviesbureau Habitus, mogelijk in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens het rapport Quickscan van het advies bureau Habitus is er nader onderzoek nodig voor de volgende soorten en gebieden. Bij huisnummer 166 was reeds eerder een quickscan uitgevoerd. Deze onderzoeken waren geldig tot juni 2021. Indien het gebouw gesloopt wordt voor juni 2021 is er geen aanvullend nader onderzoek noodzakelijk voor dit gebouw. Indien er later wordt gesloopt is er een nader onderzoek naar vleermuizen en huismus benodigd. Voor elke soort waarvoor de Wet natuurbescherming en/of natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, worden de volgende vervolgstappen beschreven.

- **Vleermuizen:** Een vervolgonderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober. Volgens het meest recente vleermuizenprotocol (2021). Er zijn onderaan der veldbezoeken in het najaar en in het voorjaar benodigd.
- **Huismus: nesten en of functionele leefomgeving.** Dit onderzoek dient bij voorkeur plaats te vinden door het uitvoeren van minimaal twee veldbezoeken in d periode april t/m 20 juni.

- **Er is een Aeriuscalculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden.**
- **Bunzing, wezel, boommarter, steenmarter:** Dit onderzoek dient bij voorkeur verricht te worden in de voortplantingsperiode, die globaal loop van maart tot juli voor de boommarter en de steenmarter, van maart t/m augustus voor de bunzing en van mei t/m augustus voor de wezel. Tijdens deze periode dienen gedurende zes weken sporen buizen neergelegd en cameravallen opgehangen te worden op de mogelijke verblijfslocaties (stapel los materiaal). Onderzoek buiten deze periode is ook mogelijk, maar dan is en verhoogde onderzoeksinspanning benodigd.

Maatregelen
In hoofdstuk 5 zijn de aanbevolen maatregelen beschreven. Deze maatregelen kunnen als volgt worden onderverdeeld.

6.7.4 Conclusies met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb) volgens het Nader Onderzoek beschermde soorten uit het rapport d.d. 15 november 2021 van het Adviesbureau Habitus

Op basis van het Nader onderzoek naar de beschermde soorten is in het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus het volgende geconcludeerd:

Tabel 6.F Conclusies Ecologisch Onderzoek (ontleend aan de tabel op blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

Soort	Soort en beschermde functie aanwezig in het plangebied?	Worden verbodsbepalingen overtreden en is een ontheffing nodig?
Gewone dwergvleermuis	Ja, bij huisnummer 166: één zomer- en winterverblijfplaats	Ja
Ruige dwergvleermuis	Nee	Nee
Laatvlieger	Nee	Nee
Bosvleermuis	Nee	Nee
Gewone grootoorvleermuis	Nee	Nee
Franjestaart	Nee	Nee
Huismus	Nee	Nee
Wezel	Nee	Nee
Bunzing	Nee	Nee
Boommarter	Nee	Nee
Steenmarter	Nee	Nee

Benodigde maatregelen
Indien de werkzaamheden doorgang vinden, en er een ontheffing wordt aangevraagd, dienen de volgende maatregelen te worden genomen (volgens blz. 4 van het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2022).

- Vraag een ontheffing aan. Laat het activiteitenplan opstellen door een ecoloog.
- Maak de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt nadat de ontheffing is verleend en voordat de werkzaamheden plaatsvinden.
- Voorkom dat de verblijfplaatsen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden.
- Realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als de gebruiksfase.
- Start, nadat de ontheffing is verleend, met de werkzaamheden buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (1 november tot 1 april).

6.7.5 Vergunningaanvraag / Ontheffingsaanvraag bij de Provincie Gelderland met betrekking tot de Wet natuurbescherming (Wnb)

Overeenkomstig de ecologische onderzoeksrapporten van het adviesbureau Habitus is een vergunning noodzakelijk van de Provincie Gelderland op grond van de Wet natuurbescherming. Dit in verband met een zomer- en winterverblijfplaats bij huisnummer 166 van de Gewone dwergvleermuis

Op dit moment wordt een rapport opgesteld voor een vergunninganvraag/ontheffingsaanvraag bij de Provincie Gelderland door mevrouw [redacted] van het Adviesbureau "Mulder Ecologie". Deze vergunningaanvraag/ontheffingsaanvraag dient door de gemeente te worden "aangehaakt" bij de omgevingsvergunningsprocedure. De gemeente zal derhalve een verklaring van geen bedenkingen bij de Provincie Gelderland dienen op te vragen. Dit dient bij het besluit over de onderhavige omgevingsvergunning te worden betrokken.

Er wordt een ontheffingsaanvraag voorbereid waarvoor een Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) noodzakelijk is van de Provincie Gelderland. Deze ontheffingsaanvraag wordt aangehaakt aan de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag. De verklaring van geen bedenkingen dient te worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de onderhavige omgevingsvergunning.

Voor het rapport "Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid" van bureau Ecogroen B.V. (rapport nr. 17-382) d.d. 28 augustus 2017 wordt verwezen naar Bijlage 13 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 -1-QS1-V2) d.d. 21 oktober 2021 wordt verwezen naar Bijlage 14 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB2021-1-NO1-V1) d.d. 15 november 2021 wordt verwezen naar Bijlage 15 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.8 Stikstofdepositie. Onderzoek

6.8.1 Onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Om de ontwikkeling van woningbouw op de percelen F.A. Molijnlaan 166 – 172 mogelijk te maken wordt de huidige bestemming "Bedrijf " ("Bedrijf– opslagbedrijf" (nr. 172) en "Maatschappelijk (nr. 166) gewijzigd worden naar de bestemming "Wonen". Voor de ontwikkeling van het plangebied F.A. Molijnlaan 166 – 172 te Nunspeet heeft het Adviesbureau De Haan B.V. een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek Stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door Adviesbureau De Han B.V. (AH.2020.0787 02.R001) d.d. 13 oktober 2020.

Het doel van het genoemde onderzoek is om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. In het onderzoek is de bouwfase en de beoogde situatie beschouwd.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de F.A. Molijnlaan te Nunspeet. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Veluwe, dat op circa 600 meter afstand ligt. De Veluwe is hierbij het maatgevende stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.

6.8.2 Conclusies van het onderzoek naar de stikstofdepositie van het project

Gebruiksfase
Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (een depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. (In bijlage 2 bij het onderzoeksrapport is de uitdraai van de AERIUS berekening opgenomen voor de gebruiksfase).

Bouwfase
Uit de berekeningen volgens het onderzoeksrapport volgt dat er sprake is van een stikstofdepositie van 0.01 mol per hectare per jaar als gevolg van de bouwfase. Hiermee is sprake van een relevante depositie. In het rapport is de inzet van de werktuigen bij de bouw nader beschouwd om de emissie te beperken, en om zo de depositie te verminderen.

Uit de emissieberekening volgt, dat de graafmachine de grootste bijdrage geeft. Het gebruik van een elektrische graafmachine zorgt ervoor dat er geen sprake meer zal zijn van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar). In de bijlagen 3 en 4 van het rapport staan de uitdraaien van de resultaten uit het AERIUS programma voor de bouwfase exclusief en inclusief de hiervoor genoemde maatregel.

De conclusie van het betreffende onderzoeksrapport is dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Mits ervoor wordt gekozen om de bouw- en gebruiksfase niet in hetzelfde jaar te laten vallen en gedeeltelijke elektrische mobiele werktuigen te gebruiken voor de bouwfase. Hiermee vormt de stikstofdepositie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, volgens het rapport.

Van belang is voorts dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden.

Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021 voor het "aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen" geen vergunning van de provincie (of van welk bestuursorgaan dan ook) meer benodigd i.v.m. de stikstofdepositie. Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is de vrijstelling die in de genoemde nieuwe artikelen wordt beschreven van toepassing. Deze vrijstelling geldt voor de aanlegfase, en niet voor de gebruiksfase.

Uit het verrichte onderzoek blijkt, dat in de gebruiksfase er geen stikstofdepositie plaatsvindt op het natura 2000-gebied de Veluwe.

Van belang is dat na het opleveren van het genoemde onderzoeksrapport van 1 oktober 2020 "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020, de nieuwe Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is getreden op 1 juli 2021. Ook de bijbehorende AMvB, het Besluit van 14 juni 2021 "Stikstofreductie en natuurverbetering", is op 1 juli 2021 in werking getreden. Op grond van het nieuwe artikel in de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 2.9a Wnb, juncto het nieuwe artikel 2.5, lid b, van het Besluit natuurbescherming is per 1 juli 2021

Het is om die reden dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het onderhavige project voor de bouw van het appartementencomplex voor 8 appartementen en voor de bouw van de 4 geplande woningen.

Voor het rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan" door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 11 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.9 Externe Veiligheid

6.9.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevis) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het plaatsgevonden risico kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogenoemde risicocontouren. Binnen de 10-6 contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als een grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico (GR) geeft de kans weer dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt niet op de kaart weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) formuleert milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid. Met dit besluit zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich veel mensen ophouden) en risicovolle bedrijven.

Tevens beperkt het Bevi het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovolle inrichting. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vastgesteld. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij behorende Revi) naleven bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, en ook bij omgevingsvergunning/omgevingsvergunningen ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, zoals de onderhavige. (En daarnaast ook bij het verlenen van milieuvergunningen). Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als de regionale Brandweer bij projecten, waarbij Bevi-aspecten aan de orde zijn, om advies moet worden gevraagd.

In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde vastgesteld en voor beperkt kwetsbare objecten is er voor dit plaatsgebonden risico een richtwaarde opgenomen.
De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar zijn gebaseerd op een risico-effect benadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Dat wil zeggen, dat gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade daarin niet zijn meegenomen. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen (artikel 13) op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke projecten, waarbij onder andere de mogelijkheden tot het verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door de (toenmalige) Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Binnenlandse Zaken de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (december 2007) opgesteld.

Transport van gevaarlijke stoffen - Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het per 1 april 2015 van kracht geworden (nieuwe) Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten:

1. vervoer over de weg.
2. vervoer over het spoor.
3. vervoer over water (zee en binnenwater).
4. vervoer door buisleidingen.

Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas niet opgesteld. De wetgeving met betrekking tot het vervoer door buisleidingen is geregeld met de AMvB "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) van 24 juli 2010.
Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van deze wet is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden. Deze verplichting geldt niet indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen of indien er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Op grond van artikel 18 van de genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bij Ministeriële Regeling aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd.

Regeling Basisnet

In de Regeling Basisnet zijn sinds 1 april 2015 de Basisnetten Weg, Water en Spoor vastgelegd. Veranderingen die vanwege de ontwikkelingen omtrent Basisnet zijn doorgevoerd, betreffen de volgende:

- Berekeningen van PR 10^{-6}/jr.-contouren voor (rijks)wegen en spoorlijnen opgenomen in het Basisnet zijn niet meer nodig, aangezien veiligheidszones zijn gegeven die als plaatsvervangend voor de PR 10^{-6}/jr.-contouren gelden.
- Bij vaarwegen is een onderscheid gemaakt tussen "rode" en "zwarte" vaarwegen afhankelijk van het type schip dat over deze vaarweg stoffen vervoert. Tevens is aangegeven welke transporteenheden dienen te worden gehanteerd bij risicoberekeningen. Deze aantallen zijn zo gekozen dat ze geen PR 10^{-6}/jr.-contour veroorzaken die buiten de vaarweg is gelegen. Vaarwegen die niet in de Regeling worden genoemd, hebben geen noemenswaardige risicocontouren.
- Bij de berekening van het groepsrisico voor zowel Weg, Water als Spoor dienen de getallen uit de Regeling te worden gebruikt. In het geval van de Weg wordt alleen nog gebruik gemaakt van de hoeveelheden LPG.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierbij geldt eveneens een grenswaarde en een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1% letaliteitsgebied. Binnen het eerstgenoemde gebied geldt er een uitgebreide verantwoordingsplicht, in het laatstgenoemde gebied dient alleen de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan dient de ligging weer te geven van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Deze belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Plasbrandaandachtsgebied

Met de komst van het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een nieuw toetsingselement toegevoegd, het plasbrandaandachtsgebied. Dit betreft een strook van 30 meter, gemeten vanaf de buitenzijde van de transportroute. Het plasbrandaandachtsgebied is geen zone waarbinnen verboden gaan gelden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen dit plasbrandaandachtsgebied moet worden onderzocht hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand kan worden beheerst.

Verantwoording Groepsrisico

In het Bevi en in het Bevt is een verplichting opgenomen tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat elke wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevt geldt voor elk plan binnen het invloedsgebied van een transportas een beperkte verantwoordingsplicht, waarbij enkel bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd dienen te worden. De uitgebreide verantwoordingsplicht geldt indien het plangebied allereerst binnen 200 meter van de transportas ligt. Daarnaast kan van de uitgebreide verantwoording GR worden afgezien, indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of niet met meer dan 10% toeneemt en het groepsrisico niet boven de oriëntatiewaarde ligt.

6.9.2 Lokaal en Regionaal Beleidskader

De gemeente heeft gezamenlijk met de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld, de "Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord" (Oranjewoud, januari 2014). Deze beleidsvisie geeft de gemeente een handvat in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico die de gemeente in samenwerking met de veiligheidsregio dient uit te voeren. De beleidsvisie kan worden gezien als een hulpmiddel van hoe beleidsmatig om te gaan met het milieuaspect externe veiligheid in de ruimtelijke ordening.

Voor de verantwoordingsplicht bij ruimtelijke besluiten gaat dit beleid uit van drie gradaties van verantwoording, afhankelijk van de afstand tot de risicobron. Daarvoor hanteert het beleid drie zones:

Tabel 6.G: Zone-indeling gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (tabel 1, blz. 3).

Risicobron	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(Spoor)wegen	30 meter	200 meter	1500 meter
Vaarwegen	25 meter	90 meter	1000 meter
Aardgastransportleidingen	PR 10^{-6} contour	100 % letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
LPG tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter	400 meter
Overige Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	invloedsgebied

6.9.3 Onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten

Er is onderzoek verricht door Adviesbureau de Haan B.V, met het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" d.d. 13 oktober 2020. Van dit onderzoek wordt in de volgende paragrafen verslag gedaan.

Allereerst is er een inventarisatie van de risicobronnen verricht. Deze zijn weergegeven op de onderstaande Afbeelding. Hierop zijn de externe risicobronnen aangegeven op basis van de risicokaart (per 26 juni 2020). Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Nestlé Nederland B.V.
- Sport- en recreatiecentrum De Brake.
- Gasdrukverdeelstation (op het terrein van Nestlé).
- Hogedruk aardgasleidingen N-570 -20 en N-570 -32.
- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle en de snelweg 28. Deze behoren tot het basisnet spoor respectievelijk het basisnet weg.

De bovenstaande bronnen zijn hieronder verder beschouwd.

6.9.3.1 Bedrijven

Circa 200 meter ten noorden van de planlocatie staat het bedrijf Nestlé. Dit bedrijf beschikt over een koelinstallatie. De koelinstallatie bevat 700 kg ammoniak en valt daarmee niet onder het Bevi. Er is geen 10^{-6} PR contour en geen invloedsgebied waarvoor het groepsrisico moet worden verantwoord.
Op het terrein van Nestlé staat verder een gasdrukmeet- en regelstation. Voor dit station geldt vanuit het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter. Omdat het station niet onder het Bevi valt, hoeft voor ontwikkelingen buiten deze afstand van 15 meter geen verantwoording te worden opgesteld. De afstand van dit gasdrukverdeelstation tot het plangebied is circa 400 meter, zodat dit verdeelstation geen extern risico vormt.

De afstand van het sportcentrum De Brake tot het plangebied is bijna 500 meter, zodat de opslag van chloorbleekloog geen extern risico vormt voor het plangebied.

Op 170 meter ten noordwesten van de planlocatie ligt het tankstation BP Nunspeet. Omdat dit tankstation geen LPG verkoopt, valt het niet onder het Bevi en staat het daarom ook niet op de risicokaart. Voor onbemande benzinestations geldt een vergunningplicht als binnen 20 meter kwetsbare objecten aanwezig zijn. De ontwikkeling voorziet niet in ontwikkelingen binnen deze afstand. Het benzinestation vormt op deze afstand geen extern risico.

De overige risicobronnen volgens de Afbeelding 6.999?? liggen op meer dan een kilometer afstand en vormen geen extern risico voor de planlocatie.



Afbeelding 6.4: ***Risicobronnen in de omgeving van de planlocatie (ontleend aan het onderzoeksrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan (Figuur 1, blz. 4)***

6.9.3.2 Hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen twee hogedruk aardgasleidingen:

- Aardgasleiding N-570-20 ligt 370 meter ten noorden van de planlocatie en heeft een druk van 40 bar en een diameter van 12". Daarmee is de 1% letaliteitsafstand 140 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.
- Aardgasleiding A-510 ligt 1900 meter ten zuidoosten van de planlocatie en heeft een druk van 66 bar en een diameter van 36 ". Daarmee is de 1 % letaliteitsafstand 430 meter. Het plan ligt buiten deze afstand, zodat de risico's voor het plan minimaal zijn en behoeven te worden beschouwd.

6.9.3.3 Transport van geklasseerde stoffen over de Spoorlijn Amersfoort – Zwolle en over de A28

Ten zuiden van de planlocatie liggen twee basisnetroutes:

- De spoorlijn Amersfoort – Zwolle ligt op 1 kilometer van de planlocatie.
- De snelweg A28 ligt op 2 kilometer van de planlocatie.

Over beide transportroutes worden naast brandbare stoffen ook toxische stoffen vervoerd. Er geldt volgens de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid regio Noord Veluwe een invloedsgebied van 1500 meter. Voor het transport over de spoorlijn moet volgens de beleidsvisie voor kwetsbare objecten, zoals het voorgenomen plan, een standaard verantwoording worden opgesteld. Voor de snelweg mag deze verantwoording achterweg blijven.

6.9.3.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de F.A. Molijnlaan

De gemeente Nunspeet heeft geen routering van gevaarlijke stoffen voorgeschreven. De meest logische route van de snelweg naar het nabijgelegen tankstation is langs de planlocatie. Het tankstation verkoopt alleen benzine en diesel. Het enige risicoscenario voor de transportroute betreft daarom en plasbrand. Gezien het beperkt aantal transporten en het relatief kleine invloedsgebied van een plasbrand, zal het groepsrisico laag zijn

Ook de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio oord Veluwe stelt dat het aantal transporten op gemeentelijke wegen beperkt is.

6.9.4 Verantwoording groepsrisico

Hiervoor is geconstateerd dat enkel het externe risico als gevolg van transporten over de spoorlijn Amersfoort – Zwolle moeten worden verantwoord. Bij de ontwikkeling van kwetsbare objecten tussen de 200 en 1500 meter van een spoorlijn met gevaarlijke stoffen volstaat conform de beleidsvisie Veluwe Noord een standaard verantwoording. In het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. is een standaard verantwoording groepsrisico opgesteld die hieronder is overgenomen in Afbeelding 6.5.



Inleiding
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast moet in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording moet gelezen worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Veluwe-Noord en de daarin gemaakte keuzes.

Afbeelding 6.5: ***Standaard verantwoording groepsrisico volgens het onderzoeksrapport van Adviesbureau De Haan B.V. d.d. 13 oktober 2010, blz. 6***

6.9.5 Advies Veiligheidsregio VNOG (regionale Brandweer)

Met betrekking tot het uitgebrachte adviesrapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH 2020.07870.01.N001) d.d. 13 oktober 2020 en met betrekking tot het te verantwoorden groepsrisico is advies gevraagd van de Veiligheidsregio VNOG (de Regionale Brandweer).

Het advies van de VNOG van 11 april 2022 is door de gemeente ontvangen op 11 april 2022.
Dit advies luidt:
"Ik kan mij vinden in de conclusies die worden getrokken in de ruimtelijke onderbouwing. Er is rondom het plangebied een inventarisatie van de voor externe veiligheid relevante risicobronnen itgevoerd en deze inventarisatie is compleet. Voor dit plangebied is alleen het spoortraject Amersfoort-Zwolle relevant in het kader van externe veiligheid. Het plangebied valt namelijk binnen het invloedsgebied van dit spoortraject en ligt op ongeveer 1.000 meter.

Omdat het spoortraject op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt, mag u het groepsrisico (GR) voor deze ontwikkeling daarom – conform de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de Regio Noord-Veluwe – beperkt verantwoorden in uw besluitvorming.

Daarmee kan deze ontwikkeling als kansrijk worden beschouwd vanuit het oogpunt van externe veiligheid."

6.9.6 Conclusies met betrekking tot Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, kan aan de wet- en regelgeving en het beleid met betrekking tot de externe veiligheid worden voldaan, als de omschreven aanbevelingen en voorwaarden in acht worden genomen. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project F.A. Molijnlaan 166 – 172.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid kan het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en van de vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd, met dien verstande dat de aanbevelingen met betrekking de verantwoording van het Groepsrisico van met name de Veiligheidsregio (de Regionale Brandweer) worden opgevolgd voor het project.

Voor het rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AH.2020.0787.01 N001) d.d. 13 oktober 2020 wordt verwezen naar Bijlage 12 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Voor het Advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) (kenmerk 22-59594/22-079825/MN/SG van 11 april 2022 wordt verwezen naar Bijlage 28 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.10 Duurzaamheid

De duurzaamheidsparagraaf luidt als volgt voor het project F.A. Molijnlaan 166-172.

Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

In de duurzaamheidsvisie van de gemeente Nunspeet is het motto **'Nunspeet leeft natuurlijk'.**
Duurzaamheid bestaat daarin uit de volgende zes pijlers:

1. Energie besparing
2. Energie opwekking
3. Energie transitie
4. Groene mobiliteit
5. Klimaatadaptatie en biodiversiteit
6. Circulaire economie

Hieronder is een uitwerking weergegeven van elke pijler in het voorliggende plan.

Energiebesparing

Energiebesparende maatregelen helpen het verbruik van brandstoffen te verminderen. Dat kan door te isoleren of door slimmer gebruik te maken van energie. Maar je kunt ook besparen door gebruik te maken van producten die minder energie verbruiken, zoals verlichting, computers, televisies en een cv-installatie met een zuinig tot zeer zuinig energielabel. Als je die producten dan ook nog zo min mogelijk gebruikt, is de winst nog groter!

Het gehele complex zal voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) eisen. Met de BENG eisen wordt tegelijk een zomercomfort eis voor gebouwen ingevoerd.
De BENG eisen zijn de nieuwe energetische eisen die vanaf 1 januari 2021 worden gesteld aan alle nieuwbouw projecten.
De eisen zijn anders dan ons voorgaande stelsel en zijn opgesplitst in 3 indicatoren. Dit zijn de BENG 1, de BENG 2 en de BENG 3 indicatoren. Er dient aan alle drie de onderdelen te worden voldaan.

De BENG berekening is opgezet volgens het principe van de Trias Energetica.
De drie stappen van de Trias Energetica zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen.
De eerste van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

> Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren).

- *Compacte bouwvolumes voorkomen teveel warmteverlies op koude dagen*
- *Ruim voldoende isolatiewaardes van de thermische schil houden de warmte vast*
- *Grote overstekken vooromen een te snelle opwarming op warme dagen*

Energie opwekking

Voor het opwekken van energie gebruiken we in Nederland vervuilende fossiele brandstoffen als kolen en gas. Steeds vaker gebruiken we daarvoor ook duurzame bronnen, zoals water, wind en zon. Zo verminderen we de uitstoot van broeikasgassen, verbeteren we de luchtkwaliteit en beperken we klimaatverandering.

De tweede van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:

> Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van een zonneboiler of zonnepanelen.

- *Voor de opwekking van elektrische energie wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen.*
- *Voor de opwekking van warmte wordt gebruik gemaakt van bodemwarmte.*
- *Voor het koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van bodemkoelte.*

Energie transitie

We stappen de komende jaren over van vervuilende energiebronnen op duurzame, groene energie. Geen aardgas en steenkool, maar zon, wind, aarde en lucht. Die overstap heet de energietransitie en daar werkt ook de gemeente Nunspeet aan. Dat gebeurt onder andere in regionaal verband met de Regionale Energie Strategie (RES) en in lokaal verband met een Transitievisie Warmte.

De derde van de drie stappen waaraan de gebouwen gaan voldoen is:
Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door lage temperatuurverwarming (vaak in de vorm van vloerverwarming), het beperken van leidinglengten van warmwaterleidingen en leidingweerstand van verwarmings- en ventilatiesystemen of het gebruikmaken van een warmtepomp.

- *De gebouwen worden geheel gasloos gerealiseerd volgens de geldende voorschriften.*

Groene mobiliteit

Gemotoriseerd vervoer levert een forse bijdrage aan ons totale energieverbruik in Nunspeet: 37%. Het grootste gedeelte daarvan is het wegverkeer. Dat levert fijnstof op, maar ook geluidsoverlast. Bovendien draagt het bij aan de opwarming van de aarde en klimaatverandering.

Het gebruik van groene mobiliteit dient te worden gestimuleerd en de hoeveelheid fossiele energie terug gedrongen.

- *In het plan wordt ruim voorzien in oplaad mogelijkheden voor elektrische auto's en fietsen.*

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Omdat er steeds meer broeikasgassen zoals CO2 in de lucht komen, stijgt de temperatuur en verandert het klimaat. Daardoor neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Planten- en diersoorten worden bedreigd door deze klimaatverandering, maar ook de neerslag van stikstof op de bodem, fijnstof in de lucht en gebrek aan leefruimte werkt hieraan stevig mee. De natuur droogt uit, bomen sterven, vennen drogen op en dieren hebben het zwaar.

- *Op het terrein is veel groene beplanting aanwezig. De invulling en positionering is zodanig gekozen dat zoveel mogelijk van de bestaande bomen kunnen blijven staan.*
- *Om de nieuwe gebouwen weer een goede inpassing te kunnen geven wordt door een landschapsarchitect een groenplan ontwikkeld. De opzet daarbij is om het groene karakter van de plek te behouden waardoor hittestress wordt tegen gegaan.*
- *Wateroverlast wordt voorkomen door het toepassen van waterdoorlatende bestrating waar dat kan.*
- *Regenwater wordt op eigen terrein in de bodem opgevangen geïnfiltreerd.*

Circulaire economie

In de circulaire economie is afval niet langer afval, maar een grondstof voor nieuwe producten. Dat is goed voor het milieu en klimaat. Daarom proberen we de hoeveelheid afval te verminderen en stimuleren we het hergebruik van grondstoffen.

- *In het bouwproces wordt steeds gezocht naar herbruikbare grondstoffen.*

De duurzaamheidsaspecten van het project zijn beschreven in de bovenstaande Paragraaf 6.10. De beschreven maatregelen zullen met het project worden toegepast.

6.11 Bezonningsonderzoek

In Nederland zijn er geen formele wettelijke normen met betrekking tot bezonning voor gebouwen. Indien er veranderingen zijn gepland in de bebouwde omgeving, kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren. Een bezonningsstudie is een studie waarbij de bezonning ten gevolge van de verandering via het ruimtelijke project wordt beoordeeld.

In het kader van de bezonning van bebouwing heeft TNO een tweetal normen ontwikkeld; een lichte norm en een strenge norm.

De lichte norm
Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de lichte norm zijn de volgende data van belang:
19 februari als eerste dag;
21 juni, de dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
21 oktober als laatste dag van de lichte norm.

De strenge norm
Een gebouw voldoet aan de strenge norm wanneer er gedurende drie uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Ook bij de strenge norm is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Bij het analyseren van de bezonning op basis van de strenge norm zijn de volgende data van belang:
21 januari, als eerste dag;
21 juni, dag waarop de zon haar hoogste stand bereikt, en
22 november als laatste dag van de strenge norm.

Vanwege het "parabolische effect" volstaat het om de bezonning op de per norm genoemde dagen te onderzoeken. Op de eerste en laatste dag van de onderzoeksperiode vanwege de lage stand van de zon. Na de eerste dag wordt de bezonning elke dag een beetje groter tot en met 21 juni wanneer de zon op haar hoogst staat. Daarna wordt de bezonning elke dag iets minder tot aan het eind van de onderzoeksperiode.

Conclusie
In de uitgevoerde bezonningsstudie zijn met name de kavels ten oosten van het plangebied / projectgebied getoetst aan de strenge norm volgens de richtlijnen van TNO. Dit betreft de woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21. Zie de afbeeldingen van de bezonning / schaduwwerking op 21 januari, op 21 juni, en op 22 november die in het onderzoeksrapport zijn opgenomen.

De conclusie van de bezonningsstudie is dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De conclusie van de bezonningsstudie is dus dat de bovengenoemde woningen aan de Boterdijk 11, 13, 13a, 13b, 15, 17, 19, en 21 voldoen aan de strenge norm voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit betekent dat bij de genoemde woningen gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Voor de studie "Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021, zie Bijlage 16 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

6.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) / m.e.r.-beoordeling

Onderstaand is beoordeeld of bij deze Ruimtelijke Onderbouwing voor de onderhavige omgevingsvergunningen een milieueffectrapportage (m.e.r.) moet worden uitgevoerd of dat er een formele m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Volgens lid D 11.2 van de Bijlage bij het "Besluit milieueffectrapportage" dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordelingsrapport te worden opgesteld, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien bij een project sprake is van (tenminste) één van de gevallen benoemd in lid D 11.2, is er een m.e.r-beoordelingsplicht op basis van het Besluit milieueffectrapportage.

Met het project voor de bouw van het appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen, in totaal twaalf woningen) worden de criteria van lid D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage niet gehaald, zodat een m.e.r-beoordeling in principe niet noodzakelijk zou zijn voor het onderhavige project.

Als de drempelwaarde ten aanzien van de activiteit niet wordt bereikt, dan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor onderhavig project is opgesteld in de notitie "Vormvrije m.e.r.-beoordeling project appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen Molijnlaan 166 - 172 Nunspeet" d.d. 31 januari 2022.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is: dat de relevantie van het project De relevantie van het project voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap is er vooral in gelegen dat de milieuproblemen, die van belang zijn voor het onderhavige project, met name zijn gelegen in de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Veluwe die het project met zich mee zou kunnen brengen in de aanlegfase en in de gebruiksfase. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het rapport "Onderzoek stik-stofdepositie F.A. Molijnlaan, adviesbureau de Haan d.d. 13 oktober 2020 (zie Bijlage 11 bij de Ruimtelijke Ordening). Uit het onderzoek blijkt, dat het perceel op circa 600 m van het Natura 2000-gebied De Veluwe is gelegen. Er is een stikstofberekening uitgevoerd met Aerius 2020. Hieruit blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofdepositie is van hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van relevante stikstofdepositie (depositie groter dan 0,0 mol per hectare per jaar) op stik-stofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de effecten op met name het Natura 2000-gebied aanvaardbaar zijn.

Het Natura 2000-gebied zou in theorie, vanwege de waarde en kwetsbaarheid van dat gebied geraakt kunnen worden door de uitvoering van het onderhavige project. Dit gaat dan met name op voor de kwetsbaarheid van het gebied in verband met de stikstofdepositie op het gebied, die al te groot is. Dit is onderzocht en dit onderzoek is neergelegd in het genoemde rapport. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) in verband met stikstofdepositie noodzakelijk is.

Ook blijkt uit de verrichte (geluids-)onderzoeken, dat de (cumulatieve) effecten van bijvoorbeeld geluidshinder niet zodanig zijn dat de uitvoering van het project in gevaar komt.

Het is niet noodzakelijk om een (project-)m.e.r.-procedure te voeren en een ProjectMER op te stellen. Een nadere m.e.r.-beoordeling is eveneens niet nodig. De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt.

De milieueffecten en de maatregelen zijn met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende inzichtelijk gemaakt. Het is niet noodzakelijk om een ProjectMER op te stellen. Dit zal als zodanig worden besloten door het college van Burgemeester en Wethouders.

Voor het "Rapport Vormvrije m.e.r.-beoordeling" d.d. 31 januari 2022, zie: Bijlage 27 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Ook wordt het participatie-traject besproken dat is gevolgd voor het onderhavige project. Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

7.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing voor de plannen voor de afwijking van het gebruik, en voor de bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) aan de F.A. Molijnlaan 166 en voor de afwijking van het gebruik voor vier vrijstaande woningen aan de F.A . Molijnlaan 172 zal tezamen met de door de gemeenteraad af te geven (ontwerp-) Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) zes weken ter inzage worden gelegd op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.3 Participatie

Voor het project heeft een participatie-traject plaatsgevonden. Hierbij heeft een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden op 24 juni 2019. Voor het "Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet" , zie Bijlage 26 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

7.4 Economische Uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunningen met de gemeente Nunspeet een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Ook het verhaal van eventuele plankosten van de gemeente op de initiatiefnemer(s) zullen in de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst worden geregeld.

Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

7.5 Grondexploitatie

Het project voor de bouw van een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunningen zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

BIJLAGEN

Bij deze Ruimtelijke Onderbouwing behoren een aantal losse bijlagen die van belang zijn voor de juridische onderbouwing daarvan. Dit zijn de volgende bijlagen:

Bijlage 1:	**Archeologisch rapport "Nunspeet, F.A. Molijnlaan 166-172 (Gemeente Nunspeet, Gld.). Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O). Verkennende Fase Definitief"(Steekproefrapport 2020-08/07), d.d. 31 augustus 2020.**
Bijlage 2:	**"Verkennend Bodem- en Asbest in Puinonderzoek. F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (kenmerk PJ Milieu B.V.: 20046301A) d.d. 27 juli 2020.**
Bijlage 3:	**"Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (projectnummer 1269088) d.d. 22 februari 2019.**
Bijlage 4:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 166 Nunspeet", PJ Milieu B.V. (Kenmerk 1341601A) d.d. 13 augustus 2013.**
Bijlage 5:	**"Verkennend Bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Tauw (Projectnummer 4524398) d.d. 5 juni 2007.**
Bijlage 6:	**"Nader bodemonderzoek F.A. Molijnlaan 172 te Nunspeet", Gelders Adviesbureau Infrastructuur Milieu B.V. d.d. 4 april 1996.**
Bijlage 7:	**"Rapport Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek", Centraal Bodemkundig Bureau, d.d. november 1994.**
Bijlage 8:	**"Oriënterend bodemonderzoek Molijnstraat 166 te Nunspeet", DHV (dossier G 4751-01-001), d.d. maart 1993.**
Bijlage 9:	**"Onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging van het terrein Molijnlaan 172 te Nunspeet, waarop een kantoor met opslagloods", DHV (dossier D 0685-76-002), d.d. oktober 1989.**
Bijlage 10:	**Rapport van het onderzoek (akoestisch, luchtkwaliteit en bedrijven & milieuzonering) van Adviesbureau De Haan b.v. "Onderzoeken F.A. Molijnlaan, Nunspeet (AH.2020.0787.00.R001) definitief", d.d. 7 januari 2022.**
Bijlage 11:	**Rapport "Onderzoek stikstofdepositie F.A. Molijnlaan door adviesbureau De Haan B.V. (AH.2020.0787.02.R001) d.d. 13 oktober 2020.**

Bijlage 12:	**Rapport "Toelichting externe veiligheid ontwikkeling F.A. Molijnlaan" van Adviesbureau De Haan B.V. (kenmerk AF 2020.07870.01 N001) d.d. 13 oktober 2020.**
Bijlage 13:	**"Natuurtoets. Quickscan natuurtoets F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid" door het adviesbureau Ecogroen (projectcode 17-382) (concept) d.d. 28 augustus 2017.**
Bijlage 14:	**Rapport ecologie "Quickscan Wet natuurbescherming F.A. Molijnlaan 166-172" Adviesbureau Habitus (NOMB 2020 – 1- QS1 V2) d.d. 21 oktober 2021.**
Bijlage 15:	**Rapport ecologie "Nader onderzoek beschermde soorten F.A. Molijnlaan 166-172 Veluwe Staete Residentie B.V." Adviesbureau Habitus (NOMB 2021 – 1- NO1 – V1) d.d. 15 november 2021.**
Bijlage 16:	**"Bezonningsstudie Nieuwbouw luxe appartementen aan de Molijnlaan te Nunspeet" door Slaa + van Asselt architecten BNA (projectnr. 2012) d.d. oktober 2021.**
Bijlage 17:	**"Verkeerskundig Onderzoek. Huishoudschool Nunspeet", Adviesbureau Bonotraffics (20.0172) (concept) d.d. 8 maart 2021.**
Bijlage 18:	**"Beeldkwaliteit-paragraaf. Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk", juni 2021.**
Bijlage 19:	**"Watertoets" van het Waterschap Vallei en Veluwe" (dossiernummer 20210310-10-25793 d.d. 10 maart 2021.**
Bijlage 20:	**Berekening Hemelwater (HWA). Infiltratie voor het appartementengebouw (8 appartementen) d.d. 12 oktober 2021.**
Bijlage 21:	**"Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Bomenservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017.**
Bijlage 22:	**Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018.**
Bijlage 23:	**Tekeningen met nummers van de geïnventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018.**
Bijlage 24:	**Wet Geluidhinder (Wgh) Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden**

Bijlage 25:	**(Ontwerp-) Bouwtekeningen, d.d. 11 januari 2022.**
Bijlage 26:	**Participatieverslag F.A. Molijnlaan 166-172 Nunspeet (geanonimiseerd).**
Bijlage 27:	**Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 31 januari 2022.**
Bijlage 28:	**Advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) (kenmerk 22-59594/22-079825/MN/SG d.d. 11 april 2022.**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 09-06-2023 16:44
Aan: [redacted] (info@[redacted].com) <[redacted] (info@[redacted].com)>
CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Anterieure exploitatie-overeenkomst Woningbouwontwikkeling, ocatie F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet d.d. 5 juni 2023

Geachte heer [redacted]
Hierbij zend ik u het concept van de anterieure exploitatie-overeenkomst voor het project F.A. Molijnlaan 166-172. Van belang is met name Artikel 8 over het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw F.A. Molijnlaan 172. Daarnaast is van belang het artikel 6 over de Planning. Verder is het Artikel 11 over de Exploitatiebijdrage / de Plankosten belangrijk. We hebben een berekening meegestuurd hoe de plankosten zijn opgebouwd (is berekend op uurbasis via nacalculatie).
Zoals u bekend is, zal het Projectuitvoeringsbesluit-Chw / de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) en de Omgevingsvergunning worden behandeld in de raadsvergadering van 29 juni 2023 aanstaande en in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 12 juni 2023 aanstaande. Van groot belang is dat de bijgaande anterieure exploitatie-overeenkomst is getekend voordat de raadsvergadering van 29 juni 2023 plaatsvindt. Indien dit niet gebeurt maken wij een vormfout. Voordat de raadsvergadering van 29 juni 2023 plaatsvindt dient de anterieure exploitatie-overeenkomst ook nog in een vergadering van Burgemeester en Wethouders te worden goedgekeurd. Een en ander betekent dat we niet veel tijd meer hebben. Het liefst zou ik uw principeakkoord op deze overeenkomst voor dinsdagmorgen 13 juni 2023 om 11.00 uur ontvangen, omdat daarmee een goed besluitvormingstraject over de overeenkomst kan starten.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341)[redacted] | **M** 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 15-06-2023 09:13
Aan: [redacted] (info@[redacted]com) <[redacted] (info@[redacted].com)>
Onderwerp: Anterieure overeenkomst iv.m. het project F.A. Molijnlaan 166 - 172

Geacht heer [redacted]
Hierbij zend ik u de aangepaste anterieure overeenkomst, met de aanpassing van artikel 8, lid c, zoals vanmorgen besproken.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25[redacted] **M** 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 15-05-2023 10:44
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: aov Molijnlaan 166-172

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25[redacted] | M 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 24-05-2023 15:35
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted]@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Brief aan indieners zienswijzen project FA Molijnlaan 166/172

Dag [redacted]
Hierbij gevoegd de twee brieven.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl


GEMEENTE
Nunspeet









Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Naam bewoner(s)
Straat Huisnummer
Postcode NUNSPEET

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
24 mei 2023	3056	n.v.t.	[redacted]	1

Onderwerp: Projectuitvoeringsbesluit-Chw, de Omgevingsvergunning, en de Verklaring van Geen Bedenkingen bouwplan/ project F.A. Molijnlaan 166 - 172 te Nunspeet

Geachte heer/mevrouw,

U heeft d.d. <<datum>> een brief met zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, het ontwerp van de Omgevingsvergunning, en het ontwerp van de Verklaring van Geen Bedenkingen (vvgb), voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166 - 172 te Nunspeet.

Het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, het ontwerp van de Omgevingsvergunning, en het ontwerp van de Verklaring van Geen Bedenkingen, voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166 – 172 hebben in de periode van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. U heeft uw brief met zienswijzen binnen de terinzageleggingstermijn ingediend.

Naar aanleiding van al de ingediende zienswijzen zijn er twee Informatiebijeenkomsten belegd door de gemeente op het gemeentehuis te Nunspeet, namelijk d.d. 23 november 2022 en d.d. 7 maart 2023. U heeft van deze Informatiebijeenkomsten verslagen toegezonden gekregen, indien u aanwezig bent geweest.

Nadat de eerste Informatiebijeenkomst van 23 november 2022 is geweest, heeft de initiatiefnemer van het plan bij de gemeente het voornemen geuit om een gewijzigd plan in te dienen. De wijzigingen die men voorstelde om in te dienen waren:

1. Het grote bijbehorende bouwwerk verviel en er kwam een veel kleiner bijbehorend bouwwerk voor in de plaats.
2. De nokhoogte van het appartementengebouw was met 1 meter verlaagd.
3. Het middelste segment (de algemene ruimte) was met circa 3 meter verlaagd.
4. De terrasmuur behorende bij het appartementengebouw was 0,50 meter opgeschoven.
5. Verticale elementen in het ontwerp waren aangepast naar horizontale elementen.
6. Aanpassingen van het groenplan.

Nadat de bovengenoemde Informatiebijeenkomst van 7 maart 2023 was geweest, heeft de initiatiefnemer Veluwstaete Residentie B.V. echter besloten om vast te houden aan

de oorspronkelijk ingediende aanvraag Omgevingsvergunning van 10 februari 2022. Veluwstaete Residentie B.V. zal het gewijzigde bouwplan dus niet indienen om de volgende door hen genoemde redenen:

1. De aanpassingen leiden niet tot overeenstemming met de buurtbewoners, waardoor het overbodig is om aanpassingen aan het oorspronkelijke (reeds goedgekeurde) plan te doen.
2. Het indienen van het aangepaste bouwplan vereist een nieuwe terinzagelegging, met als direct gevolg dat het besluit pas in de raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen. Dit is niet in het belang van toekomstige bewoners en initiatiefnemer.

Een en ander betekent dat door Veluwstaete Residentie B.V. gevraagd is om de Omgevingsvergunning te verlenen op basis van de aanvraag Omgevingsvergunning van 10 februari 2022. Zie hiervoor de brief van Veluwestaete Residentie B.V. van 3 mei 2023 die wij u hierbij als bijlage bij deze brief meezenden.

Dit betekent, dat de gemeente dient te besluiten over de aanvraag Omgevingsvergunning zoals deze op 10 februari 2022 werd ingediend.

De behandeling van de bestuursvoorstellen voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166-172 zal nu naar verwachting plaatsvinden in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 12 juni 2023 en in de vergadering van de gemeenteraad van 29 juni 2023. Voor de vergadering van de raadscommissie van 12 juni 2023 zult u worden uitgenodigd door de griffie van de gemeenteraad. Tevens zult u door de griffie van de gemeenteraad worden uitgenodigd voor het "fractieberaad commissies", dat volgens de planning op 5 juni 2023 zal plaatsvinden. Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen en tijdens het "fractieberaad commissies" krijgt u de gelegenheid om in te spreken.

Informatie over deze brief kunt u desgewenst verkrijgen bij de heer [redacted], telefoon 0341 – 25 99 11 (algemene nummer), of rechtstreekse nummer 0341 25 [redacted] of mobiele telefoonnummer [redacted], of per e-mail: [redacted]@nunspeet.nl.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,

[redacted]

RESIDENTIE
VELUWSTAETE

Gemeente Nunspeet
Dhr. J. van der Noord
Markt 1
8071 GJ Nunspeet

Nunspeet, 3 mei 2023

Betreft: bouwplan bekend onder nummer HZ 2022-0216

Geachte heer [redacted]

Op 10 februari 2022 is een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 en 172. Deze aanvraag is door de Gemeente Nunspeet geregistreerd onder nummer HZ 2022-0216. Graag nemen wij u mee door de stappen die zijn gezet in de buurtparticipatie en welke uitwerking die stappen hebben gehad.

In het **voortraject** is de buurt geïnformeerd op **24 juni 2019** in een bijeenkomst waarop het plan is gepresenteerd. In die bijeenkomst zijn verschillende opmerkingen gemaakt door aanwezige omwonenden. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

Vervolgens is op **23 november 2022** een volgende avond georganiseerd waar de omwonenden is getoond hoe het plan is aangepast aan de eerder door hen gemaakte opmerkingen. Ook in deze bijeenkomst zijn opmerkingen gemaakt en is wederom om aanpassingen verzocht. Ook deze aanpassingen zijn vervolgens verwerkt in het plan.

Op de informatiebijeenkomst met buurtbewoners op **7 maart 2023** is het aangepaste plan gepresenteerd aan de buurtbewoners. De volgende aanpassingen zijn onder andere gemaakt en verwerkt:

1. Het grote bijgebouw is grotendeels verdwenen;
2. De nokhoogte van het appartementengebouw is 1 meter verlaagd;
3. Het middelste element (de algemene ruimte) is ca. 3 meter verlaagd;
4. De terrasmuur behorend bij het appartementencomplex is 0,5 meter opgeschoven;
5. Verticale elementen in het ontwerp zijn aanpast naar horizontale elementen;
6. Aanpassingen aan het groenplan.

Voor een nadere toelichting hiervan verwijzen wij u naar het door u opgestelde verslag van 14 april 2023

Al deze aanpassingen zijn genomen op basis van de uitkomsten van het participatietraject. Als lokale ontwikkelaar hechten we er grote waarde aan het participatietraject zorgvuldig in te zetten en samen met de buurt onze projecten te bespreken. Wél vinden we het belangrijk om onze eigen visie los te laten op de plannen die wij ontwikkelen en deze vrijheid wordt ook geboden binnen de huidige wet- en regelgeving. De gemeente ontvangt het door ons voorgestelde plan inclusief alle argumentatie en beoordeelt deze aan de hand van geldende en relevante wet- en regelgeving of het plan past, of passend te maken is. Het doel van een participatietraject is om op basis van een bestaand plan te inventariseren welke gedachten en meningen er zijn van de directe stakeholders, zoals omwonenden en gebruikers om deze, daar waar mogelijk, in te passen in het plan.

RESIDENTIE
VELUWSTAETE

Helaas is de conclusie die uit de informatieavond van **7 maart 2023**, zoals verwoord in uw verslag van **14 april 2023 pagina 6,** volgt dat de enige acceptabele oplossing volgens de buurtbewoners zou zijn dat er een geheel nieuw plan van de tekentafel komt. De aanpassingen aan het plan zijn dus niet voldoende om overeenstemming te kunnen bereiken.

Een bijkomende consequentie van de gedane aanpassingen, maakt dat het gewijzigde bouwplan niet bestaat uit louter "wijzigingen van ondergeschikte aard". Daaruit volgt dat, wanneer het aangepaste plan wordt ingediend, dit plan opnieuw zes weken ter inzage moet worden gelegd met als direct gevolg dat het besluit pas in de Raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen.

Wij zouden bereid zijn geweest deze termijn te doorlopen, als het aangepaste plan in overeenstemming zou zijn met de buurtbewoners. Helaas is dit niet het geval. Gezien het feit dat wij met de indiening van de aanpassingen het traject (onnodig) vertragen en er alsnog geen overeenstemming met de buurtbewoners kan worden gevonden, zien wij ons genoodzaakt om ons vast te houden aan de oorspronkelijke plannen. Op deze plannen is reeds toestemming gegeven door de raad.

Resumé:
Wij kunnen naar eer en geweten benoemen dat wij het participatietraject met grote zorgvuldigheid hebben uitgevoerd, waarbij alle belangen in overweging zijn genomen. Het gewenste resultaat is hier echter niet mee bereikt. Wij zullen het gewijzigde bouwplan dus niet indienen om de volgende redenen:

1. De aanpassingen leiden niet tot overeenstemming met de buurtbewoners, waardoor het overbodig is om aanpassingen aan het oorspronkelijke (reeds goedgekeurde) plan te doen.
2. Het indienen van het aangepaste bouwplan vereist een nieuwe ter inzagelegging, met als direct gevolg dat het besluit pas in de Raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen. Dit is niet in het belang van toekomstige bewoners en initiatiefnemer.

Dit betekent dat gevraagd wordt om vergunning te verlenen op basis van de bij de aanvraag van 10-02-2022 ingediende stukken.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 22-05-2023 09:13
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: College en raadsvoorstel Project Molijnlaan 166 -172

[redacted]
Vanmorgenvroeg heb ik het college en raadsvoorstel op route gebracht. Nu moet het dan nog op de een of andere manier bestuurlijk afgetikt worden.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] | M [redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.


GEMEENTE
Nunspeet









Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 20-12-2021 09:18
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Def Concept AO Molijnlaan 166-172.docx

Goedemorgen [redacted]
Hierbij de definitieve versie van het concept AO Molijnlaan. De aanpassingen zijn conform we vorige week besproken hebben. De bijlagen (tekening projectgebied en planning) moeten nog worden toegevoegd.
Mocht je vragen hebben, hoor ik het graag.
Gr. [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 28-01-2022 16:18
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Def Concept AO Molijnlaan 166-172.docx

Hoi [redacted]
De opmerkingen uit ons overleg van zojuist heb ik verwerkt in bijgevoegd document. Dan heb je de laatste versie paraat en kun je daarin eventuele andere opmerkingen nog aangeven.
Gr. [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 17-05-2023 07:25
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: F.A. Molijnlaan 166

Goedemorgen [redacted]
Onder de voorschriften punt 1.5 tot 1.9 heb ik de boombeschermende maatregelen opgenomen.
Ik hoor wel of je het hier mee eens bent.
Heb je de ROB met bijlagen al aan [redacted] verzonden?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlening
Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 07-06-2023 18:31
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: F.A. Molijnlaan 166-172. Laatste versie anterieure overeenkomst

---

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341)[redacted] | M 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 15-06-2023 09:14
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst iv.m. het project F.A. Molijnlaan 166 - 172

[redacted]
Ter info.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juni 2023 09:13
Aan: [redacted] (info@[redacted]com) <info@[redacted]com>
Onderwerp: Anterieure overeenkomst iv.m. het project F.A. Molijnlaan 166 - 172
Geacht heer [redacted]
Hierbij zend ik u de aangepaste anterieure overeenkomst, met de aanpassing van artikel 8, lid c, zoals vanmorgen besproken.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25[redacted] **M** 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 13-12-2021 10:08
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: versie 4 Concept AO Molijnlaan 166-172.docx

Hoi [redacted]
Hierbij de eerdere mail met bijlage over de AO Molijnlaan.
Gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 oktober 2021 10:39
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: versie 4 Concept AO Molijnlaan 166-172.docx
Hoi [redacted]
Hier alvast een concept van de AO voor de Molijnlaan 166-172. Een aantal zaken moet nog scherper (zie bovenin AO, @ en opmerkingen in de AO). Maar dan hebben we in ieder geval een praatplaatje. Laat maar weten als je er aan toe bent eea te bespreken.
Gr. [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 06-06-2023 17:48
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Laatste versie anterieure ovk F.A. Molijnlaan 166-172

[redacted]
Bijgaand de laatste versie van de anterieure overeenkomst F.A. Molijnlaan 166-172.
Graag nog even bespreken vandaag of morgen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) [redacted] | M [redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: Groothuis J. <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 26-04-2023 14:38

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Molijnlaan

Goedemiddag [redacted]

Ik heb een vraag over de stand van zaken Molijnlaan 166.
Na afloop van de laatste bewoners avond begin maart hebben we gezamenlijk gesproken over de verschillende mogelijkheden.
Een optie was om het gewijzigde plan opnieuw ter inzage te leggen omdat de wijzigingen niet zouden kunnen worden aangemerkt als ondergeschikt.
Een tweede was dat het oorspronkelijke plan (welke ter inzage heeft gelegen) de route zou vervolgen door een zienswijzennota op te stellen en het dan voor de zomer nog in de commissie en raad behandelen.
Nu begint voor mijn gevoel te de tijd te dringen als we nog in juni hierover willen besluiten. Kun je mij een stand van zaken geven?

Het tweede punt is de Grote Bunte, wat is daar de stand van zaken van en wanneer komt dit in de commissie en raad?

Ik hoor het graag.
Groet,
[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 05-11-2019 17:07
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Molijnlaan 166-172

Beste [redacted]

Hier de aanpassing van de kaders.

Met vriendelijk groet,

[redacted]
Dorpsbouwmeester
Gemeente Nunspeet

[redacted]@nunspeet.nl
T06-[redacted]

Aanwezig op dinsdag
Markt 1
8071 GJ Nunspeet

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 07-05-2019 15:16
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Molijnlaan 166-172 kaders.pdf

Dag [redacted]
Bedankt voor het overleg. Hier zijn nog de kaders die ik voor de gemeente gemaakt heb.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Dorpsbouwmeester gemeente Nunspeet
Mobiel: [redacted]
E-mail: [redacted]@nunspeet.nl
Aanwezig: dinsdag

Stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders

Molijnlaan 166-172 Nunspeet

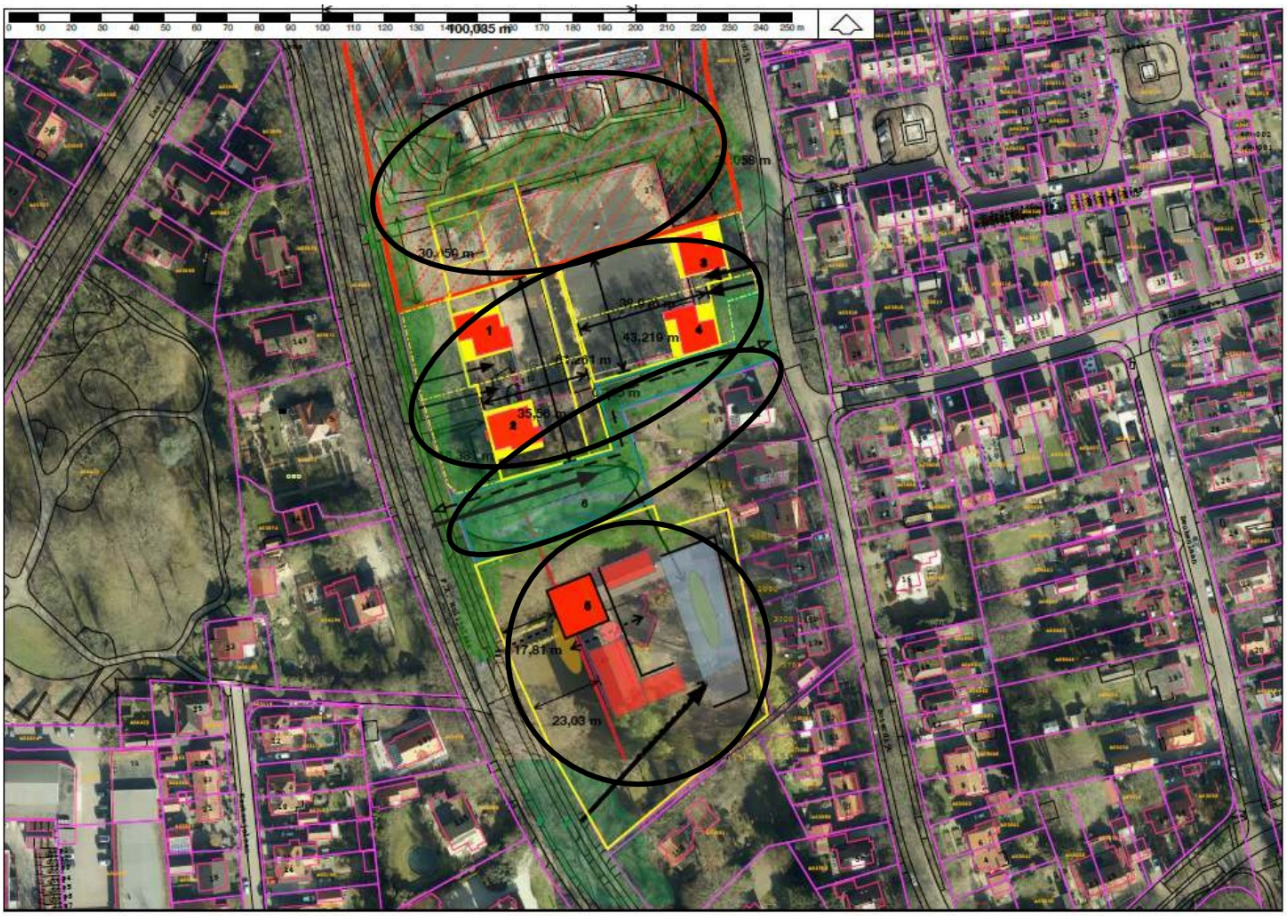
Team ROV
Opgesteld in opdracht van [redacted] uitgevoerd door [redacted]
Datum: 22 mei 2018

Situatie

De Molijnlaan is gelegen in het parkachtig woongebied ten oosten van het centrum van Nunspeet.

Het projectgebied bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel Molijnlaan 172 met het werk- en opleidingscentrum loc en een kwekerij naast de Veluvine en het zuidelijk deel Molijnlaan 166 de locatie van de voormalige huishoudschool. De huidige bestemmingen in dit gebied zijn wonen, bedrijf, maatschappelijk, tuin en groen.
Het bovenste deel van het projectgebied wordt een strook van 30 meter geserveerd voor een mogelijke schooluitbreiding van de Veluvine.
Het resterende deel krijgt een woonbestemming. Het woonprogramma wordt onderverdeeld in een locatie voor 4 grote vrijstaande herenhuizen en een locatie voor appartementen. Van belang is dat de bestaande groenstructuren worden gerespecteerd. Er is een inventarisatieplan gemaakt met alle belangrijke bomen en boomgroepen.

Toelichting verkavelingsmodel

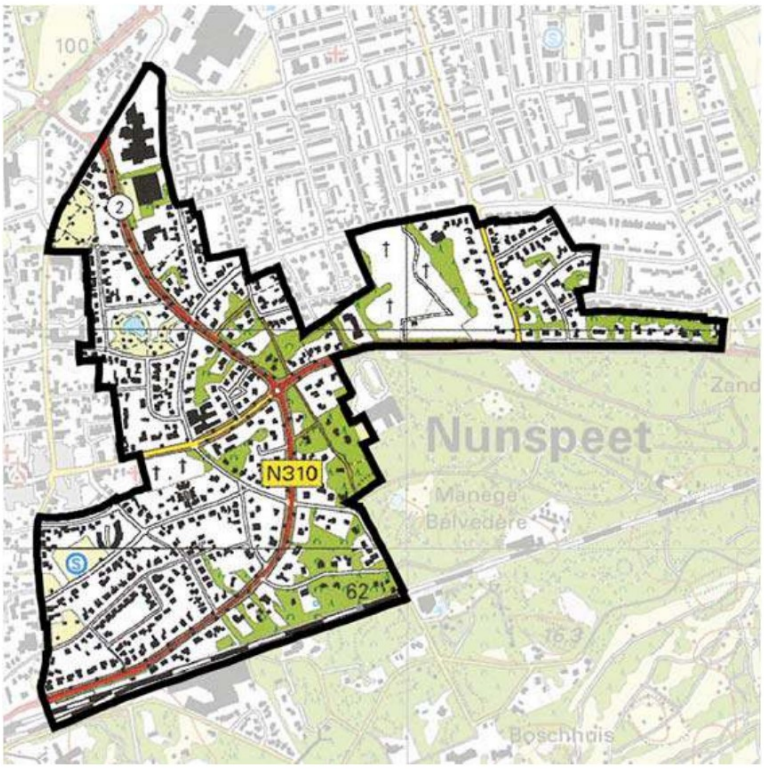


De beoogde locatie is onderverdeeld in vier zones. De bovenste zone krijgt een onderwijs bestemming. Aansluitend is een zone aanwezig met een woonbestemming voor 4 vrijstaande herenhuizen. Tussen de woonzones is een groene verbindingszone aanwezig tussen de Molijnlaan en de Boterdijk. De onderste zone heeft een woonbestemming voor maximaal 18 appartementen. Op deze wijze ontstaat hier een gedifferentieerd woongebied met veel groen, passend in de bebouwingsstructuur van de Molijnlaan.
In het gebied met de 4 grote vrijstaande herenhuizen zullen de voorste 2 woningen aan de Molijnlaan een overeenkomst in volume en uitstraling moeten hebben met de karakteristieke villa's aan de F.A. Molijnlaan. De twee beoogde woonhuizen aan de zijde van de Boterdijk zoeken een aansluiting met de woonhuizen aan de Boterdijk. De woningen kunnen ontsloten worden via de F.A. Molijnlaan en Boterdijk. De twee woningen gelegen aan de Molijnlaan passen binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan. De zone met de appartementen kunnen gerealiseerd worden op de locatie van de voormalige huishoudschool. Het complex bestaat uit twee ongelijke delen om het geheel in schaal passend te maken in de stedenbouwkundige

structuur van de F.A. Molijnlaan. Symmetrie is hier niet aan de orde. Het complex is toegankelijk vanaf de F.A. Molijnlaan. Achter op het terrein kan geparkeerd worden. Een bestaande parkeerzone tussen 172 en 166 kan voor beide locaties gebruikt worden voor het bezoekersparkeren. Via deze parkeerzone kan een langzaam verkeersverbinding gemaakt worden richting de Boterdijk. Hierdoor krijgt deze wijk een extra verbinding met de F.A. Molijnlaan. Deze verbinding bevat ook een belangrijke groenstructuur. De verkaveling van de nieuwe percelen houdt rekening met de aanwezige bomen. De woningen en appartementen zullen argeloos moeten opgaan in de bestaande bebouwingsstructuur. De architectuur is verwant.

Stedenbouwkundig

De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Het parkachtige woongebieden is enigszins gemengd. Het parkachtige woongebied in de bosrijke setting is ontstaan tussen 1860 en 1940. Na de Tweede Wereldoorlog is de woonwijk met vrijstaande woningen aangevuld, de bebouwing bestaat hier uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur bij deze woningen is over het algemeen meer ingetogen van stijl en minder expressief dan bij de oudere villa's.
Kenmerkend voor het parkachtige woongebied is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer.
Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van forse solitaire bouwmassa's. De monumentale villa's bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan- en bijbouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd. Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar. In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé- erven in elkaar over. De overgang tussen privé en openbaar is meestal aangegeven door een laag hekwerk, muurtje of haag. Het erf heeft een groen karakter met soms forse bomen, straatprofielen ondersteunen de royale maatvoering van de privé- erven. Ze zijn doorgaans eenvoudig van opzet en ruim bemeten. Groene bermen met laanbeplanting begeleiden de rijbaan. Voetpaden zijn opgenomen in de groene bermen. In de omgeving gesitueerde plantsoenen en parken dragen bij aan de representativiteit van de openbare ruimte. De inrichting daarvan is open en straalt in het algemeen een grote rust uit.





De architectuur van de gebouwen in parkachtige woongebieden is zeer gevarieerd. De panden hebben elk een eigen gezicht waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische kwaliteit en uitstraling. De stijl van de betreffende bouwperiode en de smaak van de opdrachtgever komen sterk naar voren in de

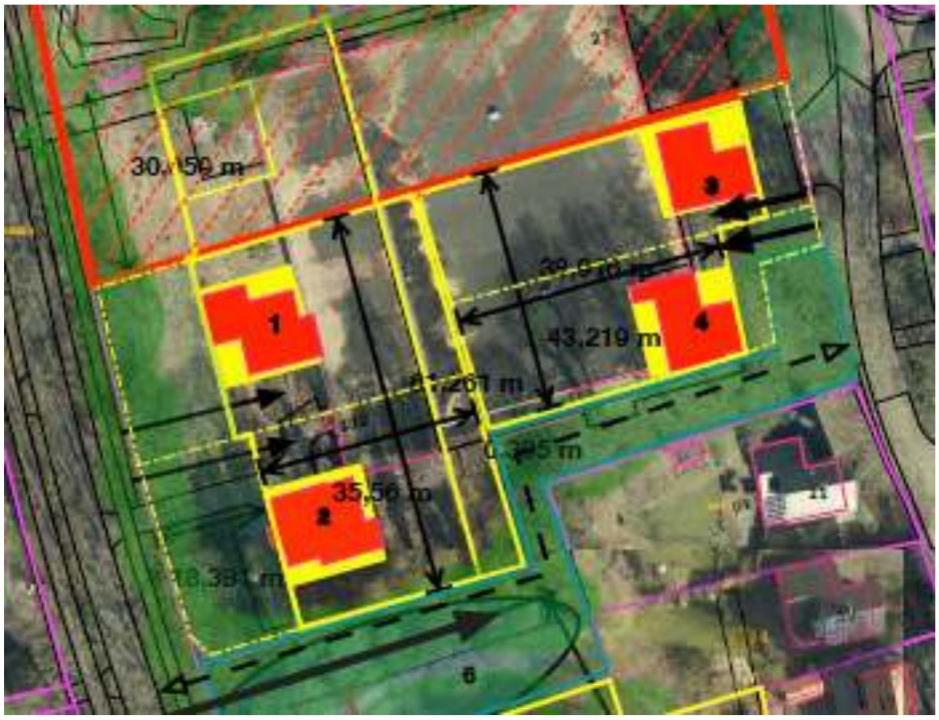
vormgeving. Vaak gaat het om een mengvorm van meerdere architectuurstijlen, het zogenoemde eclecticisme. Het architectonisch ontwerp, de detaillering en de materiaal- en kleurkeuze zijn doorgaans met grote aandacht en vakmanschap uitgewerkt. Aan de straatzijden komt incidenteel een luchtig vormgegeven erker of serre voor, passend in de stijl van de hoofdbouw.
Het beleid is gericht op de instandhouding van de kwaliteit van het woongebied. Dit houdt in dat verandering van bestemming beperkt wordt tot de goed ontsloten randen van het gebied. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. De oorspronkelijke straatprofielen met hun laanbeplanting vormen een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en blijven gehandhaafd.
Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigt als de oorspronkelijke bebouwing. De gemeente wenst de aanwezige kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken.

Bestemmingsplan en Welstandsnota

Het projectgebied valt in het bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost.
Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteiten is de gemeentelijke welstandsnota Welstand Nunspeet 2015 van toepassing. Er geldt hier een uitgebreide welstandstoets. F.A. Molijnlaan 166 wordt gekwalificeerd als karakteristiek. Verder wordt de gebiedsaanduiding Parkachtig Woongebied betrokken bij de beoordeling.

Stedenbouwkundige kaders en uitvoering

Deelgebied vrijstaande woningen:

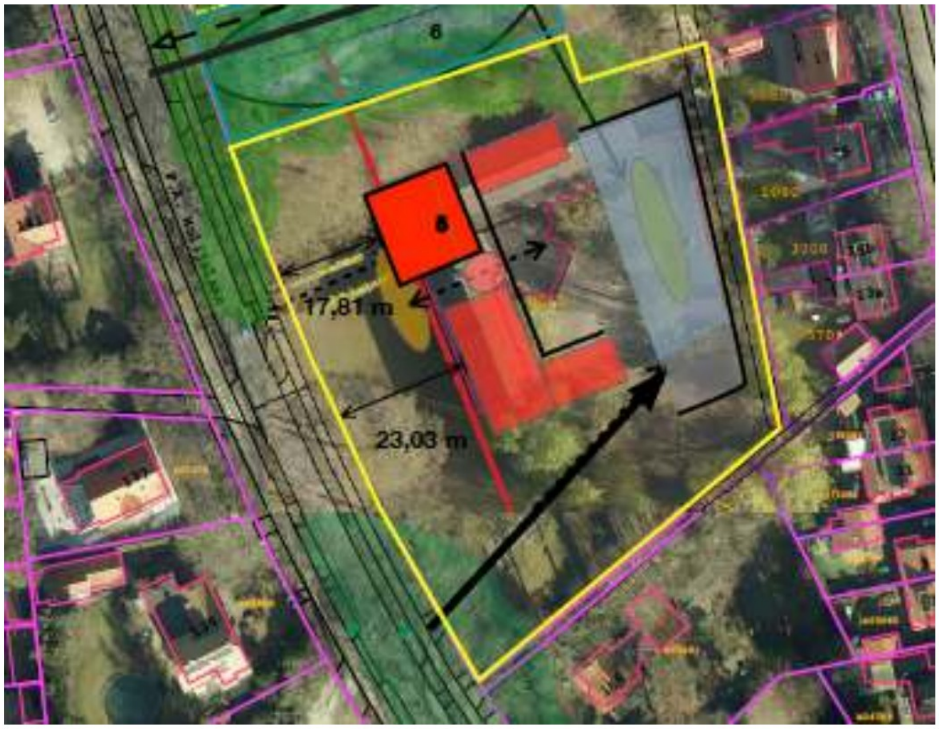


- De woningen zijn geheel vrijstaand.
- Een rechthoekige grondvlak vormt de basis.
- Op de erfscheidingen mag niet gebouwd worden met een minimale vrije maat van 3 meter.
- Alle woningen hebben een gevarieerde kapverdieping. De gootlijnen variëren van 3 meter tot aan 6 meter.
- De aan- en bijgebouwen zijn met een verwante kap afgedekt.
- De voorgevel bouwen op de rooilijn. Een aanbouw of bijgebouw m.u.v. erkers minimaal 6 meter vanaf de voorgevel.

- Materialen zijn traditioneel, gedetailleerd en gevarieerd met stucwerk en hout, waarvan het metselwerk het hoofdbeeld bepaalt.
- Grote getimmerde dakoverstekken.
- De kleuren roodbruin/paars en wit voeren de hoofdtoon.

- Eventuele zonnepanelen mogen de architectuur niet overheersen en zijn geïntegreerd in het dakvlak.
- Alle erfscheidingen bestaan uit beuken hagen.
- Parkeren op eigen terrein naast de woning. Parkeernorm zie de gemeentelijke parkeernota.

Deelgebied appartementen:



- Het appartementengebouw bestaan uit twee ongelijkzijdige delen.
- Maximaal 18 appartementen.
- Een rechthoekige grondvlak als basis.
- Alle bouwdelen hebben een volwaardige kap.
- De aangebouwde delen kunnen plat worden afgedekt.
- De goot- en bouwhoogten variëren.
- Geen symmetrische indeling van de bouwvolumes.
- De architectuur is gevarieerd en niet monumentaal.
- De buitenruimten en balkons mogen het beeld niet overheersen en zijn ondergeschikt aan de architectuur.
- De materialen van de gevels zijn traditioneel, gedetailleerd en gevarieerd met stucwerk en hout, waarvan het metselwerk het hoofdbeeld bepaalt.
- De kleuren roodbruin/paars en wit voeren de hoofdtoon.
- Eventuele zonnepanelen mogen de architectuur niet overheersen en zijn geïntegreerd in het dakvlak.
- De voorzijde van het gebouwencomplex heeft een gemeenschappelijk ingerichte tuin.
- Geen haag langs de voorerfgrens.
- Parkeren achter het perceel en wordt omgrenst met een haag.
- Parkeerterrein uitvoeren in een halfverharding. Parkeernorm, zie de gemeentelijke parkeernota.
- Bestrating in een gebakken klinker m.u.v. de entree.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 25-07-2023 16:05
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Project F.A. Molijnlaan 166-172

[redacted]
Bijgaande stuk Projectuitvoeringsbesluit vastgesteld definitief d.d. 29 juni 2023 graag opnemen.
b.v.d.
[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25[redacted] | **M** 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Projectuitvoeringsbesluit-Chw voor het project Molijnlaan 166-172 te Nunspeet

Definitief vastgesteld in de raadsvergadering van 29 juni 2023 (Raadsbesluit nr. 520, met het bijbehorend Raadsvoorstel nr. 520).

Het plan/project voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 en voor vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 is definitief vastgesteld als een Projectuitvoeringsbesluit-Chw volgens Afdeling 6, artikel 2.9 t/m artikel 2.17, van de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit volgens de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) met 32 bijlagen, en volgens de Tekening van het Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172.

D.d. 30 juni 2022 had de gemeenteraad reeds besloten om het Projectuitvoeringsbesluit-Chw (als ontwerp) vast te stellen en om deze ter inzage te leggen. Deze terinzagelegging is gebeurd in de periode van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022. In die periode zijn tien brieven met zienswijzen ingediend. Zie voor de beantwoording van de zienswijzen de "Zienswijzennota Bouwplan/Project 'F.A. Molijnlaan 166-172, gemeente Nunspeet' d.d. 19 mei 2023". Over de beantwoording van de zienswijzen heeft de gemeenteraad d.d. 29 juni 2023 een besluit genomen. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de beantwoording van de zienswijzen volgens de hiervoor genoemde Zienswijzennota.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@chello.nl
Verzonden: 01-06-2023 22:22
Aan: [redacted].@nunspeet.nl,
[redacted]@nunspeet.nl>,
Gemeente Nunspeet <gemeente@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted]@nunspeet-gemeentebelang.nl,
[redacted]@cdanunspeet.nl,
[redacted]@hotmail.com,
[redacted].eu,
Blom C.W.J. <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted]@ziggo.nl
Onderwerp: Project Molijnlaan

WAARSCHUWING: Dit bericht is afkomstig van buiten de Gemeente Nunspeet en of ODNV. Wees voorzichtig met het openen van een link of bijlage!

Gemeente Nunspeet
t.a.v. de heer [redacted] de heer [redacted]en B&W Nunspeet
Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet

Betreft: voorlopige reactie op uw brieven van 25 mei 2023 en 26 mei 2023 ten aanzien van het perceel F.A Molijnlaan 166 en 172 Nunspeet.
Uw kenmerk: 3056
Nunspeet, donderdag 1 juni 2023
Beste heer [redacted] heer [redacted],
Op 7 maart 2023 hebben wij een informatiebijeenkomst gehad op het gemeentehuis over het project F.A Molijnlaan 166 en 172 Nunspeet.
Afgelopen zaterdag 26 mei 2023, vlak voor het lange Pinksterweekend, hebben wij van u een uitnodiging ontvangen voor het bijwonen van de Commissie Ruimte en Wonen voor 12 juni 2023 met daarbij een kopie van het schrijven dat Veluwstaete Residentie B.V. op 3 mei 2023 aan u heeft gestuurd.
Ik voel mij nu niet geroepen om inhoudelijk te reageren op dat schrijven, maar het volgende intrigeert mij wel.
Op 27 februari hadden wij als bewoners van de Boterdijk al inhoudelijk gereageerd op de voorstellen die Veluwstaete Residentie B.V. had gedaan en ons per post had toegestuurd. Op 7 maart zijn deze, in het bijzijn van de betrokken partijen, nog eens uitvoerig geÃ«xpliciteerd. Niks geen nieuws voor een ieder die aanwezig was op genoemde bijeenkomst. Op 7 maart is ons meegedeeld dat het onderwerp project F.A. Molijnlaan 166 en 172 in september 2023 weer aan de orde zou komen.
De vraag die mij wel intrigeert: Hoe kan het dat Veluwstaete Residentie B.V. ruim 2 maanden na genoemde meeting nu met deze reactie komt, drie weken daarna de gemeente ons pas informeert hierover, maar dat wij niet de ruimte, tijd/gelegenheid krijgen om ons hier grondig op voor te bereiden, nu het onderwerp ineens in juni op de agenda staat in plaats van in september?
Daarnaast hebben wij op 31 mei het schrijven ontvangen waarin staat dat wij komende maandag, 5 juni, de gelegenheid krijgen onze opmerkingen/vragen voor te leggen aan het fractieberaad, waarbij omwonenden de fracties afzonderlijk of gezamenlijk kunnen benaderen. Voor deze vergadering moeten wij ons voor vrijdag 2 juni voor 16.00 opgeven. Hier zit een tijdsbestek tussen van 2 werkdagen! De commissie Ruimte en Wonen vergadert op 12 juni 2023. Dit is te kort dag om onderling te overleggen en ons individueel gedegen te kunnen voorbereiden.
In de vergadering van 7 maart hebben de omwonenden zowel individueel als collectief nadrukkelijk aangegeven teleurgesteld te zijn over de informatieverstrekking vanuit de gemeente/de NOM/ Veluwstaete Residentie B.V. over de ontwikkelingen van dit onderwerp. Naar onze menig worden wij onvolledig, niet of te laat geÃ¯nformeerd of krijgen we geen of een onbevredigende reactie op ingestuurde brieven. Helaas heeft dit na 7 maart nog geen verbetering laten zien.
Op bovengenoemd schrijven zie ik graag een reactie van uw kant.
Vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]

Virusvrij.www.avast.com

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: Groothuis J. <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 28-04-2023 11:42
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Re: appartementen F.A. Molijnlaan 166

Goedemorgen allen,

Ik ben ook van mening om nu zo snel mogelijk door te pakken op basis van het eerst ingediende plan. Deze heeft ter inzage gelegen en als die wordt voorzien van beantwoording zienswijzen dan zou dit in de commissie en raad van juni vastgesteld kunnen worden.

Vr.groet,

Jaap Groothuis

Op 26 apr. 2023 om 18:05 heeft [redacted]@nunspeet.nl> het volgende geschreven:

Dag [redacted]
Kunnen we het plan zoals is gepubliceerd als ontwerp, niet laten vaststellen door de raad en eventuele bestuurlijk hetzij door aanvrager gewenste wijzigingen bv met de wel bouwen schuur of goot en nokhoogtes na eventueel onherroepelijkheid doorvoeren via ondergeschikte procedures?
Dan kunnen we wellicht meters maken want we schieten nu van de ene vertraging naar de andere.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] | [redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 april 2023 15:27
Aan: Groothuis J. <[redacted]@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>; [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: appartementen F.A. Molijnlaan 166
Geachte heer Groothuis, beste Jaap,
De vraag van [redacted] en van [redacted] die bij ons terecht kwam (na de bewuste informatieavond van 7 maart 2023) was wat de juridische risico's waren van het nemen van een besluit over een gewijzigd bouwplan voor Molijnlaan 166 zonder dat het bouwplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Blijkbaar heeft men er niet over nagedacht om de gemeente te verzoeken om het ongewijzigde bouwplan (zoals dat oorspronkelijk was ingediend) door de gemeente te laten verlenen. Wij (juristen van VTH en ondergetekende) hebben deze vraag met het ons e-mailbericht van 21 april jongstleden beantwoord (zie hieronder), tezamen met het memo van 20 april 2023 (zie bijlage) dat erbij hoort. Uit dit memo volgt, dat naar onze mening, op grond van de in het memo genoemde jurisprudentie, het gewijzigde bouwplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd, zodat het in de

eerste raadsvergadering van na de vakantie (in september) kan worden vastgesteld (een verklaring van geen bedenkingen kan worden verleend). Dit besluit geschiedt op grond van de Crisis- en herstelwet, hetgeen betekent dat de Raad van State (waar we zeker terechtkomen) er binnen een half jaar (normaal is deze termijn minimaal een jaar) uitspraak moet doen over dit besluit. Dit betekent ook dat we het besluit zeer zorgvuldig moeten voorbereiden, om dit voordeel bij de Raad van State niet te verspelen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25[redacted] | M [redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 21 april 2023 10:15
Aan: [redacted]@slaavanasselt.nl>; [redacted] (info@[redacted].com) <info@[redacted].com>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>; [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: appartementen F.A. Molijnlaan 166
Geachte heer[redacted], Geachte heer [redacted]
Wij, de juristen van VTH (team vergunningen, toezicht, en handhaving) en van ROV (team ruimtelijke ordening en volkshuisvesting) hebben de stand van zaken m.b.t. de aanvraag omgevingsvergunning van het project Molijnlaan 166 – 172 besproken. Zie bijgaand Memo d.d. 20 april 2023. Op basis van jurisprudentie, zie bijgaand Memo, zijn wij van mening dat het gewijzigde bouwplan niet bestaat uit louter "wijzigingen van ondergeschikte aard". Daaruit volgt dat het plan opnieuw zes weken ter inzage moet worden gelegd. Indien voor het gewijzigde bouwplan een omgevingsvergunning wordt verleend zonder een nieuwe terinzageleggingstermijn is het risico ons te groot, omdat het besluit dan in de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wellicht met succes kan worden aangevochten. Eigenlijk zouden we een dergelijke discussie in de Raad van State willen voorkomen. De nieuwe terinzagelegging was ook reeds in de planning opgenomen die getoond werd in de buurtbijeenkomst van 7 maart 2022. Na de nieuwe terinzageleggingstermijn wordt volgens deze planning het besluit in de Raadsvergadering van september 2023 genomen. Ik zal je deze planning nog eens toezenden. Omdat de tijd nu weer vordert zal ik de planning ook nog aanpassen. Wel willen wij graag spijkers met koppen slaan, en daarom willen wij graag weten of jullie het nieuwe, gewijzigde, bouwplan gaan indienen [dit moet via het OLO en in overleg met [redacted] zodat dit op de goede manier wordt ingediend], of dat het oude , ongewijzigde, plan, zoals in 2022 was ingediend, verder in procedure moet gaan. Dit laatste lijkt mij overigens niet verstandig gezien de reacties en de gevoerde gesprekken met de buurt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25[redacted] | M [redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]@slaavanasselt.nl>
Verzonden: woensdag 19 april 2023 10:53
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: appartementen F.A. Molijnlaan

Dag [redacted],
Per telefoon probeerde ik je te bereiken, dat lukte niet, daarom de vraag per mail:
Wat betreft de appartementen aan de Molijnlaan probeer ik nu in beeld te krijgen wat de planning gaat worden.
Er zijn volgens mij nu twee opties:
1
Na de buurt bijeenkomst is door [redacted] gesuggereerd het plan weer ‘terug te draaien’ en alleen de ‘kleine wijzigingen’ door te voeren. De berging dus in stand te laten.
Zijn argument daarbij is dat buurtbewoners sowieso naar de rechter gaan of we nu uit stellen of niet.
2
Op een later moment heeft [redacted] jouw gebeld, waar ik bij was, en gevraagd naar jouw mening.
Jij gaf aan dat het slimmer is de procedure nog een keer te doorlopen omdat je dan sterker staat bij een rechter.
Voor zover ik me herinner heb jij in dat gesprek aangegeven om dit met een collega te checken voor wat betreft wat wordt verstaan onder ‘kleine wijzigingen’?
Wil je mij hier over bellen (of mailen) ?
Wil je ook even de planning doorsturen die je in de bijeenkomst op het scherm hebt vertoond?
Alvast mijn dank.
Groet,

[redacted]
architect BNA
Bekijk onze nieuwe website: www.slaavanasselt.nl

BNA ERKEND BUREAU Volg ons ook op

Slaa + van Asselt architecten BNA
Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
t 0341 251963
info@slaavanasselt.nl
www.slaavanasselt.nl

Disclaimer: De informatie opgenomen in dit e-mail bericht (inclusief informatie in de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht te verwijderen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mail bericht.


GEMEENTE
Nunspeet

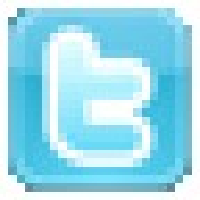









BNA
ERKEND
BUREAU






GEMEENTE
Nunspeet










GEMEENTE
Nunspeet










GEMEENTE
Nunspeet

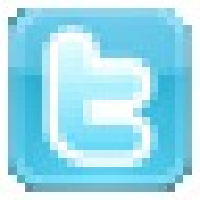









BNA
ERKEND
BUREAU





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 14-06-2023 12:09
Aan: [redacted] <info@[redacted].com>
CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Anterieure exploitatie-overeenkomst Woningbouwontwikkeling, ocatie F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet d.d. 5 juni 2023

Geachte heer [redacted] Beste [redacted]

1. De Crisis- en herstelwet houdt niet in dat u kunt beginnen met bouwen. Ten eerste moet de gemeenteraad nog een besluit nemen over de aanvraag. Dat gebeurt op 29 juni a.s. Daarna moet de gemeente een publicatie plaatsen (de bekendmaking), en daarna wordt het plan zes weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Pas na de beroepstermijn krijgt de vergunning rechtskracht en kan er in principe gebouwd worden. Maar, de eventuele appellanten kunnen eventueel een Voorlopige Voorziening aanvragen bij de raad van State. Dit met eventuele schorsing tot gevolg.
2. Artikel 8, lid c houdt in dat het bedrijfspand gesloopt moet zijn binnen 8 week na de inwerkingtreding van het besluit over jullie aanvraag Omgevingsvergunning voor het appartementengebouw en de 4 woningen. Bij nader inzien is dat wel heel snel. Wij willen voorstellen [redacted] en ik) om van binnen 8 weken na de inwerkingtreding van het besluit te maken: binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van het besluit (dat wil dus zeggen na de uitkomst van een eventuele Raad van State zaak. Zie de bijgaande aangepaste anterieure exploitatie-overeenkomst).

Hieronder het voorgestelde aangepaste artikel 8, lid c, van de anterieure exploitatie-overeenkomst:
c. Indien er geen omgevingsvergunning voor een uitbreidingsplan c.q. nieuwbouwplan, zoals bij het vorige lid b genoemd, wordt aangevraagd, dan dient het pand F.A. Molijnlaan 172 gesloopt te zijn uiterlijk binnen 8 weken nadat de omgevingsvergunning voor de afwijking van het gebruik (volgens artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo) en voor het bouwen van het appartementengebouw (volgens artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo), zoals voorbereid met de onderhavige uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3□ Wabo, en/of het besluit voor het Projectuitvoeringsbesluit-Chw ten behoeve van het onderhavige bouwplan/het project F.A. Molijnlaan 166 –172, onherroepelijk is geworden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341[redacted] | M 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted] <info@[redacted].com>
Verzonden: woensdag 14 juni 2023 09:24
Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Anterieure exploitatie-overeenkomst Woningbouwontwikkeling, ocatie F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet d.d. 5 juni 2023

Dag [redacted]

Even de volgende vragen:

1. Houdt de crisisherstelwet in dat we reeds kunnen beginnen met het bouwen?
2. Wat wordt exact bedoeld met artikel 8 lid c?

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

HARRY FRENS
vastgoed bv
inkoop & verkoop / ontwikkeling / verhuur

N.O.M. BV
NUNSPEETSE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ

Parc de Zwijger

Laan 27
8071 JG Nunspeet
T: 0341 – 23 25 43
M: 06 [redacted]
E: info@[redacted].com
De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk zijn en/of onderhevig zijn aan beroepsgeheim. Het is alleen voor de geadresseerden bestemd. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, is verspreiden en kopiëren van de inhoud verboden. Als deze informatie onbedoeld heeft ontvangen, verzoeken we u dit direct te melden bij de afzender via beantwoording van de e-mail. Theinformation in this message possibly contains confidential and legally privileged information. It is only for the use of the intended recipient. If you are not the intended recipient, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you received this message in error, please notify us by returning this e-mail immediately.

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: vrijdag 9 juni 2023 16:44
Aan: [redacted] (info@[redacted]com) <info@[redacted]com>
CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>; [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Anterieure exploitatie-overeenkomst Woningbouwontwikkeling, ocatie F.A. Molijnlaan 166-172 te Nunspeet d.d. 5 juni 2023

Geachte heer [redacted]

Hierbij zend ik u het concept van de anterieure exploitatie-overeenkomst voor het project F.A. Molijnlaan 166-172. Van belang is met name Artikel 8 over het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw F.A. Molijnlaan 172. Daarnaast is van belang het artikel 6 over de Planning. Verder is het Artikel 11 over de Exploitatiebijdrage / de Plankosten belangrijk. We hebben een berekening meegestuurd hoe de plankosten zijn opgebouwd (is berekend op uurbasis via nacalculatie).

Zoals u bekend is, zal het Projectuitvoeringsbesluit-Chw / de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) en de Omgevingsvergunning worden behandeld in de raadsvergadering van 29 juni 2023 aanstaande en in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 12 juni 2023 aanstaande. Van groot belang is dat de bijgaande anterieure exploitatie-overeenkomst is getekend voordat de raadsvergadering van 29 juni 2023 plaatsvindt. Indien dit niet gebeurt maken wij een vormfout. Voordat de raadsvergadering van 29 juni 2023 plaatsvindt dient de anterieure exploitatie-overeenkomst ook nog in een vergadering van Burgemeester en Wethouders te worden goedgekeurd. Een en ander betekent dat we niet veel tijd meer hebben. Het liefst zou ik uw principeakkoord op deze overeenkomst voor dinsdagmorgen 13 juni 2023 om 11.00 uur ontvangen, omdat daarmee een goed besluitvormingstraject over de overeenkomst kan starten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

GEMEENTE Nunspeet

E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) [redacted] | M 06-[redacted]

W www.nunspeet.nl

Disclaimer
De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Dit bericht is afkomstig van
Gemeente Nunspeet
Markt 1, 8071 GJ NUNSPEET
Postbus 79, 8070 AB NUNSPEET
Telefoonnummer: (0341) 25 99 11
E-mail: gemeente@nunspeet.nl
Internet: www.nunspeet.nl

Voorbehoud gemeente Nunspeet:
Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als het wordt ontvangen door iemand anders, wordt deze verzocht het te retourneren aan de afzender.
Dit e-mail bericht is gecontroleerd op virussen en inhoud door de **gemeente Nunspeet.**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen