

Kijktuinen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Stedenbouwkundig plan	9
2.3 Beeldkwaliteit	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	24
4.1 Milieu	24
4.2 Water	30
4.3 Ecologie	32
4.4 Verkeer en parkeren	35
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	36
4.6 M.e.r.-beoordeling	37
4.7 Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Wijze van bestemmen	40
Hoofdstuk 6 Procedure	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
6.3 Verslag zienswijzen	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nunspeet werkt aan de herontwikkeling van het terrein van 'De Kijktuinen' tot een nieuwe woonwijk. De locatie, die de naam 'De Kijktuinen' draagt, biedt ruimte aan maximaal 100 betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt de zuidelijke rand van het plangebied in gebruik genomen als tijdelijk zonnepanelenveld en toekomstige uitbreidingslocatie van de begraafplaats. In lijn met de gemeentelijke Woonvisie is benutting van de locatie 'De Kijktuinen' als woonwijk noodzakelijk om bij te dragen aan het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen in Nunspeet.

De voorgenomen ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nunspeet west'. Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling. In deze toelichting zal worden onderbouwd dat het voorgenomen plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kienschulpenweg en bevindt zich aan de westelijk rand van de bebouwde kom van Nunspeet. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

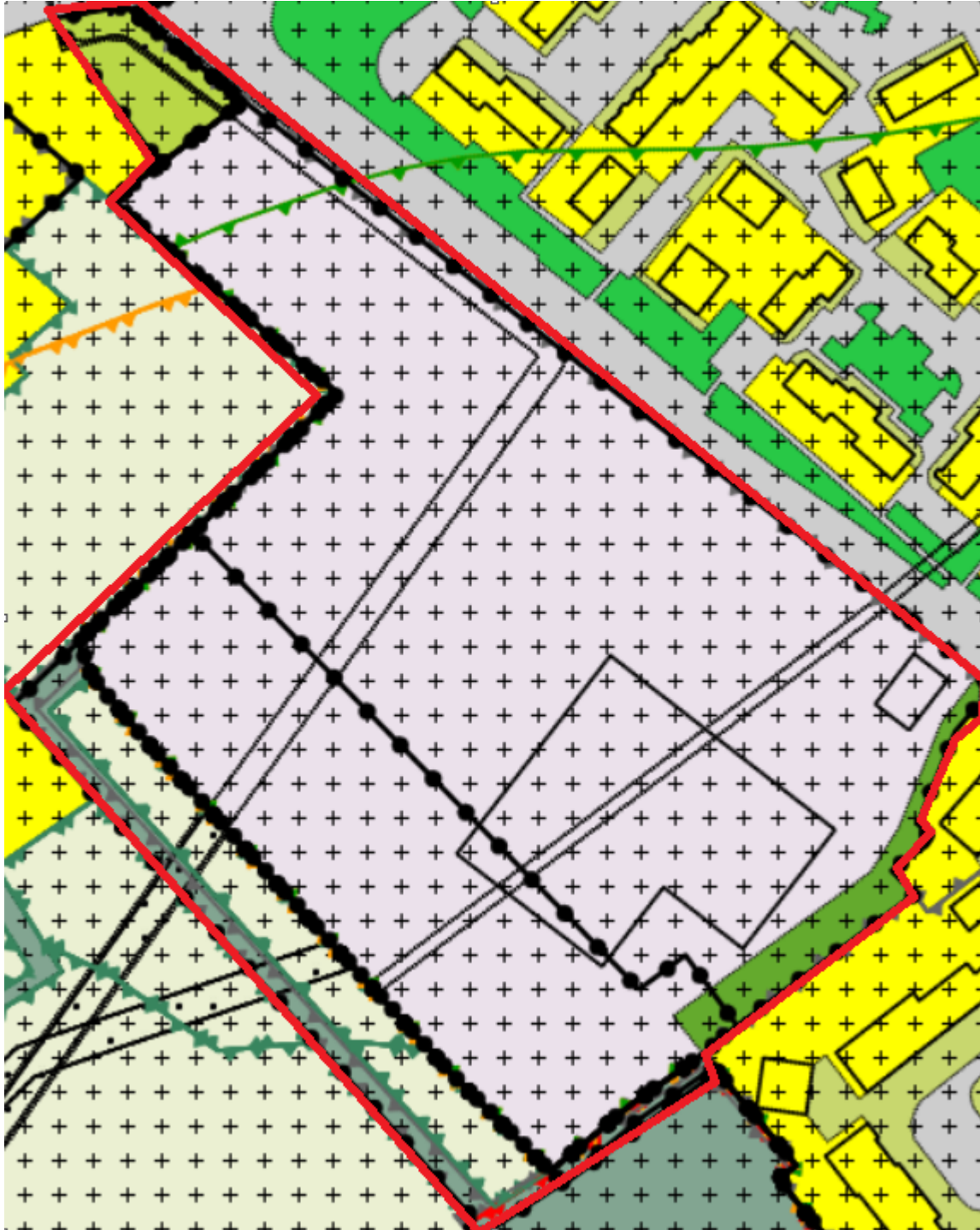


Overzichtkaart, plangebied (rode cirkel), bron: Google Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nunspeet west', zoals onherroepelijk geworden op 2 juli 2009. Het gebied heeft de bestemming 'Kijktuin'. Binnen de bestemming Kijktuin zijn meerdere functies mogelijk, waaronder een dagrecreatieve voorziening in de vorm van kijktuinen, ondergeschikte detailhandel, restauratieve voorzieningen, een adviesbureau en wonen in een bedrijfswoning. Voor de zuidelijke gronden en westelijke gelegen gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2019 zoals vastgesteld op 25 juni 2020. De zuidelijke gronden zijn bestemd als 'Natuur-Landschap' en 'Agrarisch'. De westelijke gronden zijn bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie'. Voor bijna het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - motorsportterrein'. Ook zijn er bebouwingsvrije zones rondom de gasleiding en rioolpersleiding vastgelegd. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplannen weer.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen 'Nunspeet West' en 'Buitengebied 2019', plangebied is rood omlijnd

De ontwikkeling van de woningen, begraafplaats en tijdelijk zonnepanelenveld past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is bijna vijf hectare groot en bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie I nummers 3727, 3927, 4668 en 4672. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven.



Afbeelding kadastrale percelen plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit braakliggend terrein. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een voormalige bedrijfswoning met kantoor en bijgebouwen. Het plangebied wordt aan de zuidwest- en westzijde omsloten door een houtsingel. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande doorgaande wegen Kienschulpenweg en Harderwijkerweg. Langs de Kienschulpenweg staan bomen en een haag. De navolgende afbeeldingen tonen aanzichten op het plangebied.



Aanzicht op het plangebied vanaf Kienschulpenweg 28, bron: Google Streetview

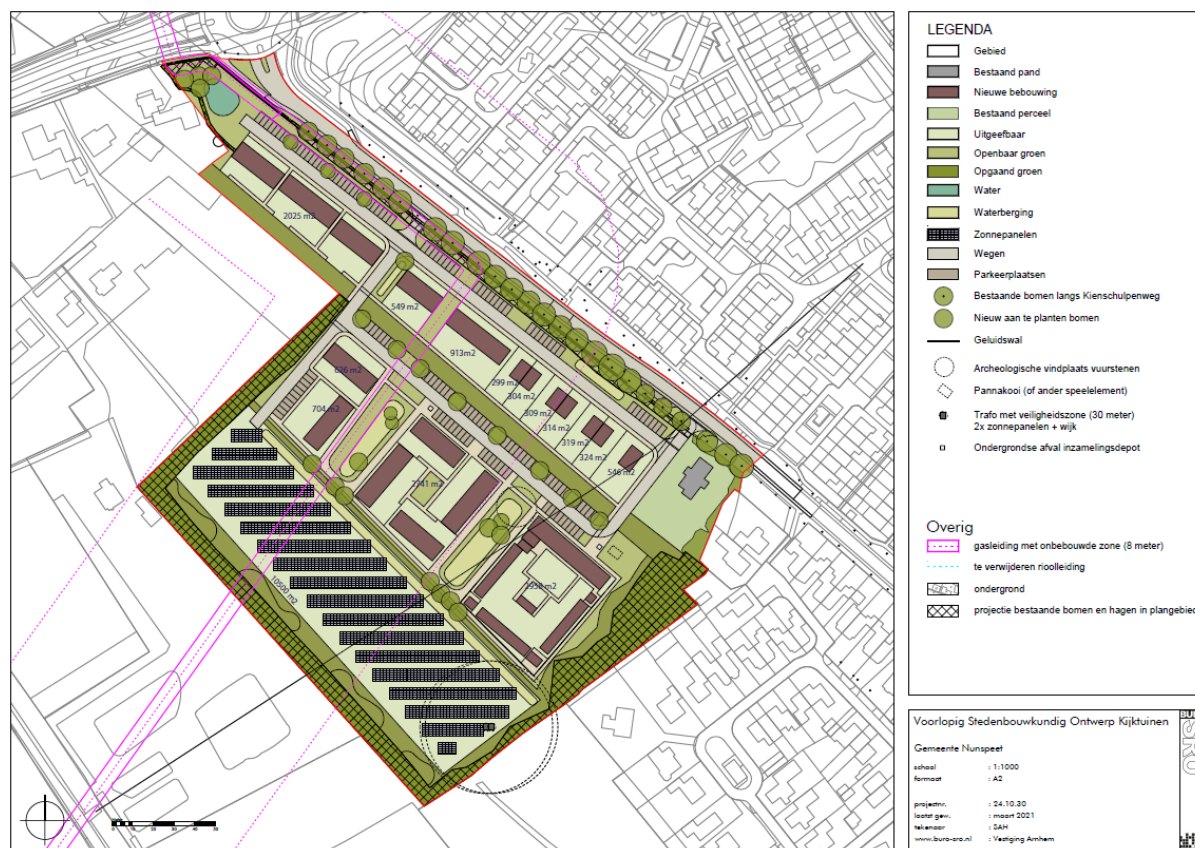


De ontsluitingsweg Kienschulpenweg vanaf de rotonde aan de Harderwijkerweg, bron: Google Streetview

2.2 Stedenbouwkundig plan

Voor het project 'De Kijktuinen' is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Op onderstaande afbeelding is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. In Bijlage 1 is het inrichtings- en beeldkwaliteitplan integraal opgenomen.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)



Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp De Kijktuinen maart 2021, bron: Buro-SRO



Impressie De Kijktuinen 25-09-2020, bron: Buro-SRO

Bebouwingsstructuur

Langs de Kienschulpenweg wordt bebouwing gerealiseerd die qua dichtheid, hoogte en typen woningen

vergelijkbaar is met andere Nunspeetse woonstraten langs invalswegen naar de kern. De rij woningen vormt als het ware een 'rode rand' waarbij de achterliggende groene singel zichtbaar is. Vanwege de akoestiek en de ligging van de gasleiding liggen de woningen wat verder van de weg af. Deze ruimte wordt benut door een parallelweg met parkeerplaatsen. De woningen kennen een relatief grote kaveldiepte, waardoor er ruimte is voor verschillende woningtypen. De bestaande bomen en haag langs de Kienschulpenweg zijn behouden, zodat er een groene rand blijft bestaan.

Achter de woningen die aan de Kienschulpenweg zijn gesitueerd, ligt een nieuwe houtsingel. Achter deze houtsingel ligt de middenzone, met daarin woningen die zijn gericht op de tussenliggende groene gebieden. In deze groene ruimte is plek voor spelen en waterberging. De bouwhoogte van de woningen blijft in dit plangebied beperkt tot één à twee bouwlagen (met een kap). De maximale bouwhoogte is 11 meter en is daarmee gelijk aan de recent gerealiseerde nieuwbouwwijk Molenbeek. Hiermee zijn er voldoende mogelijkheden om aan het Bouwbesluit te voldoen en ontstaat er een dorps beeld dat past bij Nunspeet. In de meest zuidwestelijke vlek is een groene ruimte met zonnepanelen gesitueerd.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur takt op twee plekken aan op de Kienschulpenweg. Deze ontsluiting loopt in een lus door het plangebied. Door de ligging hiervan blijft een gedeelte van het woongebied in de middenzone autoluw. De parkeerplaatsen zijn aan deze ontsluitingslus gesitueerd en ook aan de eerder genoemde parallelweg langs de Kienschulpenweg. Op deze manier zijn de parkeervoorzieningen voor iedereen op korte afstand bereikbaar. Tussen de clusters parkeervoorzieningen is opgaand groen aanwezig, zodat de auto's deels aan het oog onttrokken worden.

Door het plan heen loopt een stelsel van voetpaden langs de wegen. Sommige achterpaden dienen ook als onderhoudspad voor de groene singels. Op meerdere plekken in het plangebied wordt er op de voetpaden extra ruimte gemaakt voor containeropstelplaatsen. Sommige voetpaden die langs de groene ruimtes in de middenzone lopen, zijn iets verbreed. Hierdoor is het mogelijk dat er incidenteel een auto tot de voordeur kan rijden (bijvoorbeeld een taxi of ambulance).



Afbeelding verkeersstructuur september 2020, bron: Buro-SRO

Groen- en waterstructuur

De te behouden houtsingel aan de westzijde en de nieuw aan te planten hout- en struweelsingels vormen een netwerk van groene elementen in het plan. Met de nieuwe houtsingels wordt de cultuurhistorie van de plek versterkt en worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe gerespecteerd. In de tussenliggende groene ruimtes is ruimte gereserveerd voor waterberging en speel- en beweeggroen met de juiste voorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten.

In het noordelijkste deel van het plangebied, nabij de rotonde op de Harderwijkerweg, wordt een groene ruimte gerealiseerd met een waterpartij. Deze groene ruimte wordt zo optimaal mogelijk ingericht om ruimte te bieden als voortplantingslocatie voor amfibieën, leefgebied voor insecten en als drinkplaats voor vogels en zoogdieren. Tevens wordt een groene corridor aangelegd tussen deze ruimte en de zuidelijk gelegen houtsingel, speciaal gericht op veilige verplaatsing van amfibieën. Aan de bestaande houtsingel wordt een zone met een mantel-zoomvegetatie toegevoegd, ter versterking van de biodiversiteit en natuurwaarden.

In de groene zones worden op verschillende plekken wadi's aangelegd om te voorzien in hemelwaterberging. Tussen het zonneveld en de nieuw aan te leggen natuurlijke haag wordt een plas-dras-zone gecreëerd om te voorzien in een overloopruijme voor een extreme bui. Voor de precieze waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



Afbeelding groen- en waterstructuur september 2020, bron: Buro-SRO

2.3 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor 'De Kijktuinen' is een opzet van de buurt op de overgang van de bestaande bebouwing van Nunpeet en het groene landschap. De stedenbouwkundige structuur geeft hieraan invulling met woonvlekken in het groen. De bebouwing past bij de schaal en maat van de overige bebouwing van Nunspeet. Ofwel: 'dorps' en 'groen'.

De 'dorps' uitstraling wordt verkregen door een traditioneel beeld met woningen die zijn voorzien van een kap. Er moet aandacht zijn voor de detaillering, een eentonig beeld wordt daarmee voorkomen. De groene uitstraling uit zich in het relatief grote aandeel groen in het plan. De verschillende bestaande en nieuwe houtsingels zorgen voor een groene dooradering van het plan. In hoofdstuk 4 van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan in Bijlage 1 wordt op de beeldkwaliteit van de bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte ingegaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld en vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). 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 vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke 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.

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 combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe 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 onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, 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 leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

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 vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op realisatie van nieuwe woningen binnen de gemeente Nunspeet. Daarnaast wordt ruimte geboden voor een tijdelijk zonnepanelenveld en toekomstige uitbreidingslocatie voor de begraafplaats. Het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de SVIR.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Dsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Planspecifiek

De gronden aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn in de provinciale verordening aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. In de Omgevingsverordening Gelderland worden regels gesteld omtrent de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, zie voor een beschrijving paragraaf 3.2. Het plangebied ligt niet in de overige aangewezen gebieden van het Barro. Vanuit het Barro zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is na inwerkingtreding van de Novi blijven gelden. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van het terrein van 'De Kijktuinen' tot een nieuwe woonwijk. Op deze locatie worden in totaal maximaal 100 woningen gerealiseerd. Voor dit nieuwbouwproject dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden uitgevoerd. Op 31 mei 2021 is deze toets uitgevoerd, zie Bijlage 2 Ladderadvies De Kijktuinen.

De nieuwe duurzaamheidsladder kent twee toetsvragen die elk voor dit plan doorlopen zijn:

1. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. Licht de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijke gebied? En, zo niet, waarom kan het bestaande stedelijke gebied niet in deze behoefte voorzien?

De conclusies ten aanzien van de toetsvragen zijn als volgt.

ad. 1.

- De behoefte voor het plan 'De Kijktuinen' is getoetst op regionale schaal en op het niveau van de gemeente Nunspeet.
- Gezien de woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe en in de gemeente Nunspeet, is toevoeging van plancapaciteit gewenst.
- Het plan 'De Kijktuinen' voldoet hiermee aan de eerste toetsvraag van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

ad. 2.

- Het plan 'De Kijktuinen' valt buiten het bestaand stedelijk gebied en dient daarom als uitbreidingslocatie

te worden beschouwd.

- De plancapaciteit in het bestaand stedelijk gebied in Nunspeet is niet voldoende om in de lokale behoefte te voorzien. Het is aannemelijk dat er behoefte is aan plancapaciteit buiten het bestaande bebouwde gebied.
- Het plan voldoet hiermee aan de tweede toetsvraag van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Uit het Ladderadvies De Kijktuinen kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan voldoet aan het beleid en de regelgeving inzake duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 31 maart 2021 geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Gelders natuurnetwerk, Natura 2000-gebied en Nationaal Landschap

Op de Themakaart Natuur- en landschapsbeleid zijn bestaande houtwal die het gebied omzoomt en het zuidelijk gelegen bosperceel aangewezen als Gelders natuurnetwerk (GNN). Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Veluwe Beide gebieden overlappen elkaar, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede natuurbeleid Gelderland, bron: Structuurvisie Kijktuinen

Binnen het GNN en het Natura 2000-gebied zijn in principe geen stedelijke functies mogelijk (artikel 2.39 Omgevingsverordening Gelderland). Gedeeltelijk ligt het plangebied binnen het Nationaal Landschap. Hierbinnen zijn alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken (artikel 2.56 Omgevingsverordening Gelderland). Dit deel van het Nationaal Landschap maakt deel uit van het deelgebied: 'Randmeerkust Harderwijk-Elburg, het groene woonlint'. De kernkwaliteit die een rol speelt voor het plangebied van de locatie Kijktuinen is: "Deel van gradiënt van stuwwal naar Randmeer: bos - essen - strokenverkaveling - blokverkaveling op strandwallen; van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open; de overgang is eerst steil, daarna geleidelijk". De overige kernkwaliteiten hebben betrekking op specifieke onderdelen uit de omgeving en zijn daarom niet van toepassing voor de locatie Kijktuinen.

In het GNN en Natura 2000-gebied vinden geen ontwikkelingen plaats. De bestaande houtsingel en bosperceel blijven behouden en zijn bestemd als 'Natuur - Landschap'. De voor 'Natuur - Landschap' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde. De te behouden houtsingel en de nieuw aan te planten houtsingels vormen een netwerk van groene elementen in het plan. Met de nieuwe houtsingels wordt voorgenoemde

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

kernkwaliteit van het Nationaal Landschap Veluwe, deelgebied 'Randmeerkust Harderwijk-Elburg, het groene woonlint' toegepast. Bij de nadere uitwerking van het plangebied wordt rekening gehouden met de nabijheid van het Natura 2000-gebied. In het plangebied wordt een strook gereserveerd voor beplanting. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van het plangebied naar het bosperceel.

Grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk

Op de Themakaart Ruimtelijk beleid zijn de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in beeld gebracht. Binnen het plangebied zijn grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk. De provincie heeft voor de aanleg van (tijdelijke) zonneparken geen beleid. De provincie sluit onder andere aan bij de beleidsregels voor natuur en landschap. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een zonnepanelenveld aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het zonnepanelenveld wordt aangelegd als tijdelijke functie vooruitlopend op de toekomstige uitbreiding van de begraafplaats. Het zonnepanelenveld is van beperkte omvang en ligt relatief besloten tussen de houtsingels. Het zonnepanelenveld heeft daarom een beperkte impact op het omliggende landschap.

Intrekgebied

Op de Themakaart Waterbeleid is het plangebied grotendeels aangewezen als 'Intrekgebieden'. Intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater maximaal binnen 1000 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. De provincie heeft voor deze gebieden geen bijzonder beleid opgesteld. De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Zie voor een beschrijving van het aspect 'water' paragraaf 4.2. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt bovendien de winning van fossiele energie niet mogelijk (artikel 2.38 Omgevingsverordening Gelderland). Hiervan is in dit bestemmingsplan geen sprake.

Conclusie

Gezien de hiervoor beschreven aspecten kan gesteld worden dat de ontwikkeling van De Kijktuinen past binnen de randvoorwaarden zoals die door de provincie zijn gesteld. Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft een integrale toekomstvisie voor de gehele gemeente opgesteld, de Omgevingsvisie Nunspeet. De omgevingsvisie Nunspeet is opgebouwd in thema's en een gebiedsgerichte uitwerking. De visie heeft als planhorizon 2030.

Eén van de thema's is het initiëren en accommoderen van gebiedsgericht milieu- en gezondheidsbeleid. De kernpunten van dit thema zijn:

- Integraal verweven van gezondheids- en milieuaspecten in alle gemeentelijke thema's.
- Gebiedsgerichte streefbeelden als uitgangspunt voor beheer en ontwikkeling hanteren, benoemen van actie op basis daarvan.

Gericht op de relatie gezondheid en inrichting leefomgeving, worden uitgangspunten gehanteerd als:

- Voldoende groen, water en speelvoorzieningen ook in de kernen en goed bereikbaar vanuit de kernen.
- Het stimuleren van fiets en openbaar vervoergebruik en het verminderen van het autogebruik.
- Een aantrekkelijke en veilige inrichting van de openbare ruimte.
- Letten op gezondheidsaspecten als luchtkwaliteit, zoönosen en fijnstof.

Planspecifiek

Bij de locatie de Kijktuinen is het gebiedsstreefbeeld Wonen uitgangspunt. De belangrijkste aandachtspunten voor de Kijktuinen zijn:

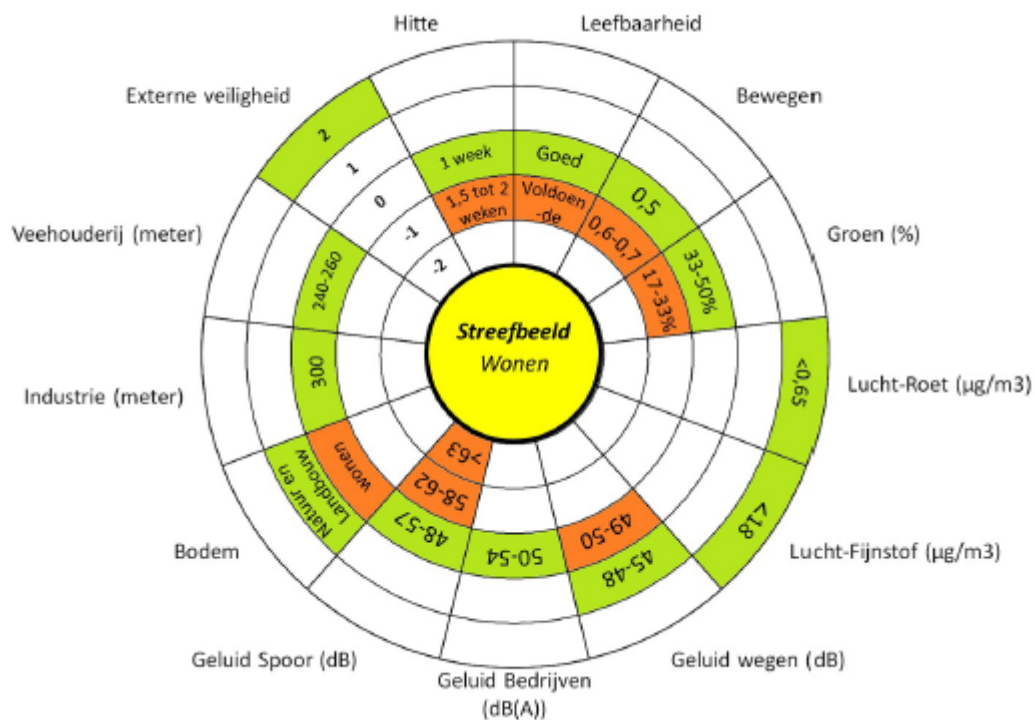
- Leefbaarheid (sociale veiligheid, verhouding huur/koop, letten op een goede verhouding van doelgroepen).
- Bewegen en groen (er moet voldoende groen ingepast worden: speelgroen, beweeggroen met de juiste voorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten).
- Luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai (ligging gasleiding).
- Hittestress (er moet voldoende groen/water worden gerealiseerd).

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)



Uitsnede kaart Omgevingsvisie 2018 Nunspeet, plangebied rood omlijnd

Onderstaande figuur geeft grafisch de samenvatting weer van de streefbeeld voor het gebiedstype Wonen.



bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Bij de gebiedsgerichte uitwerking is opgenomen dat aan de kernranden kleinschalige uitbreidingen van woon- en werkgebieden kunnen plaatsvinden. Deze zijn afgestemd op de concrete behoefte, goed landschappelijk ingepast, sluiten aan op de gebiedskarakteristiek en waarborgen een goede bereikbaarheid. Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd. Nieuwbouw en herontwikkeling moeten zo goed mogelijk voldoen aan de uitbreidingsbehoefte, zowel in aantallen, woningtypen als woningprijzen. Verder zijn de volgende punten genoemd:

- Behoud en versterken van de diversiteit, in beleving, in gebruiken naar ecologische waarden.
- Koesteren van kleinschaligheid.
- Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied.
- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Versterking van natuurwaarden en bekendstructuur in het veenweidegebied.
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap.
- Versterken van de landschapstructuur; houtwallen in het coulissenlandschap en de open enken.
- Nieuwe ontwikkeling zorgvuldig inpassen in de bosrand en het kampenlandschap.
- Bosrand bestaande uit loofhout behouden en versterken.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 100 betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen aan de kernrand van Nunspeet. Het plan past binnen het streefbeeld voor wonen:

- Het plan is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie om bij te dragen aan het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen in Nunspeet, zie paragraaf 3.3.2. "
- Het plangebied is goed landschappelijk ingepast, zie paragraaf 2.3.
- Het plangebied is goed bereikbaar, zie paragraaf 4.4.

Bij de planontwikkeling wordt bovendien rekening gehouden met voorgenoemde aandachtspunten die voor de visie van belang zijn, zoals het versterken van de diversiteit, rekening houden met een geleidelijke overgang tussen nieuwbouw en het buitengebied en het versterken van de landschapsstructuur.

3.3.2 Woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet"

In februari 2020 is de visie "Goed Wonen in de Gemeente Nunspeet" vastgesteld, deze woonvisie geldt voor de periode 2020-2025. Wat betreft "wonen" gaat het goed in Nunspeet. De woningbouwproductie neemt toe en de laatste jaren kent de gemeente een positief verhuissaldo, oftewel er komen meer mensen wonen in de gemeente dan dat er vertrekken. De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de vestiging van jonge gezinnen uit de grotere steden. Jongeren, eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen vertrekken juist naar de grotere steden.

De afgelopen jaren heeft de gemeente de woningproductie fors verhoogd, ondanks dat is er nog steeds sprake van druk op de woningmarkt. Het aantal huishoudens neemt toe en er is sprake van een inhaalvraag, als gevolg van de huidige krapte in de markt. Naast de natuurlijke groei van het aantal huishoudens, komt daarbovenop nog het woningtekort van starters en spoedzoekers.

De groei van het aantal huishoudens tot 2025 zorgt voor een uitbreiding van het aantal woningen met ongeveer 670 en kijken wij verder naar 2030 dan komt de uitbreiding totaal uit op 950 woningen.

Bij deze woningbehoefte hoort een en plancapaciteit die er bij benadering als volgt uitziet:

Sociale huur (huur tot circa € 720,- per maand)	20%
Middeldure huur (€ 720,- € 1.000,- per maand)	8%
Sociale koop ¹ (tot € 200.000)	14%
Betaalbare koop ¹ (€ 200.000,- tot € 265.000,-)	20%
Middeldure koop ¹ (€ 265.000,- tot € 300.000,-)	19%
Dure koop (€ 350.000,- en meer)	19%

1. v.o.n. prijs voor een compleet uitgeruste woning

Sociale huur

De komende jaren zijn er ook extra woningen nodig in de sociale huursector. De behoefte aan sociale huurwoningen bedraagt tot de periode 2025 ongeveer 140 huurwoningen. Een doelstelling is om in bouwplannen van een zekere omvang(>50) 25% tot 35% sociale huur te realiseren.

Middeldure huur/betaalbare koopwoningen.

De woningmarkt van Nunspeet kenmerkt zich als een kopersmarkt. Waar op de korte termijn behoefte bestaat aan alle koopprijssegmenten, maar met name aan woningen met een prijs tussen € 200.000,- en € 265.000,- en goedkopere koopwoningen tot € 200.000,-

De woningmarkt kan worden gezien als een soort ladder. In een ideale woningmarkt kent deze ladder treden waarbij huishoudens bij elke verhuizing een trede op de ladder omhoog zetten.

In Nunspeet ontbreken nagenoeg een aantal treden: zo kent Nunspeet een sociale huursector en veel middeldure en dure koopwoningen, maar nauwelijks huurwoningen in de vrije sector en betaalbare koopwoningen. Dit bemoeilijkt de doorstroming op de markt. Voor huurders die willen doorstromen is er geen alternatief aanbod beschikbaar waardoor deze groep blijft zitten in de sociale huursector.

De groep een- en twee persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder groeit waardoor de behoefte naar appartementen en grondgebonden seniorenwoningen op langere termijn toeneemt.

Daarnaast zien we dat het passend toewijzen in de sociale huursector er voor zorgt dat een deel van de woningzoekenden niet kunnen instromen in de sociale huurwoningen. Voor hen zal een alternatief in de vorm van middenhuur gerealiseerd kunnen worden. Dit is een huur tussen de liberalisatiegrens € 720,- en € 1.000,-. Dit geldt ook voor de groep die niet in staat is om een huis te kopen. De verwachting is wel dat een deel van deze groep blijft zitten waar ze zit en dat een ander deel mogelijk doorstroomt naar de particuliere huur- of koopsector, hoewel verwacht wordt dat die laatste groep lager is dan gewenst zou zijn.

De huidige druk op de woningmarkt en de eisen die aan de huidige woningen worden gesteld zorgen ervoor dat ook de goedkoopste koopwoningen moeilijk bereikbaar zijn voor starters. Uit de financieringslasttabellen 2019 van het Nibud blijkt dat huishouden met een inkomen van € 38.000,- slechts een hypotheek tot € 170.000,- kunnen krijgen bij 2,25% hypotheekrente. Daarbij komt dat er straks een generatie op de woningmarkt komt die een studieschuld hebben wat gevolgen heeft voor de hoogte van de hypotheek. Om woningen toch voor de doelgroep starters bereikbaar te houden wordt ingezet op de starterslening en ook wordt middels anti-speculatiebeding de grondprijs verlaagd. Ondanks deze maatregelen zal er ook gestuurd moeten op betaalbaarheid. Dit kan naast de maatregelen die al genoemd zijn door kleinere woningen te bouwen. Grondgebonden starterswoningen realiseren op kleine smalle kavels (bijv. maximale beukmaat 4,6 meter), zonder uitbreidingsmogelijkheden. Doel is behoud van de woning in het goedkope prijssegment, zodat deze ook na verhuizing weer voor een starter beschikbaar en betaalbaar is. Het streven zou moeten zijn om woningen te ontwikkelen die naast dat ze geschikt zijn voor de starter ook geschikt zijn voor de groep een- twee persoonshuishoudens die wat ouder is.

Naast sturen op woningen voor kleinere huishoudens blijft het aandeel gezinnen in de gemeente Nunspeet ook op lange termijn groot, waardoor alle koopsegmenten ook op lange termijn kansrijk blijven.

In 2040 zal volgens de prognose nog steeds 35% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan (2019: 39%). De doelgroep gezinnen blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt. Verhuigeneigde gezinnen met kinderen zoeken vaak een eengezins-koopwoning. Dit zorgt er mede voor dat de behoefte aan koopeengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst, ondanks de vrijkomende woningen van ouderen, groot blijft.

Wanneer de grote babyboomgeneratie straks komt te overlijden of noodgedwongen naar een zorginstelling verhuist, neemt op de lange termijn het vrijkomend aanbod van koopeengezinswoningen in de bestaande voorraad toe. Dit vrijkomend aanbod zal op termijn invloed hebben op de afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen. Daarbij zal de waarde van minder courante woningen, die niet voldoen aan de wensen en eisen van de tijd, in prijs zakken.

CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt gezien als een goede manier om in te spelen op de lokale behoefte, de kosten van een nieuwbouwwoning te reduceren, terwijl er tegelijkertijd veel ruimte is voor individuele woonwensen. Op grond van de beleidsnota CPO moet bij elk bestemmingsplan waarbij in substantiële mate sprake is van uitgeefbare gemeentelijke grond, vooraf worden bepaald welk deel beschikbaar wordt gesteld voor CPO.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 100 betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Als ruimtelijk kader is voor het plan de Structuurvisie Kijktuinen vastgesteld, zie Bijlage 3. Het plan draagt bij aan de uitvoering van de woonvisie. Benutting van de locatie De Kijktuinen is noodzakelijk om een deel van het woningbouwprogramma te realiseren waar het gaat om woningbouw voor doelgroepen die door commerciële en particuliere ontwikkelaars niet of nauwelijks

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

bediend worden (jongeren en senioren). Doordat de gemeente de gronden in eigendom heeft kan ze ervoor zorgen dat op de locatie De Kijktuinen in deze woningcategorieën wordt voorzien. Eén of meer woonvelden worden benut voor middenhuurwoningen en voor initiatieven van bewonersgroepen (CPO). Met dit woningprogramma draagt de gemeente bij aan het verkleinen van het tekort aan betaalbare woningen in Nunspeet.

Wegens het publiekrechtelijk verzekeren van de duurzame realisatie van sociale koopwoningen, met een prijsniveau dat de Gemeente Nunspeet past, is de definitie van een sociale koopwoning in Hoofdstuk I van de Regels zodanig verwoord dat bij de nwerkingtreding van de Omgevingswet een prijsniveau geldt, zoals beschreven in de Verordening Doelgroepen Woningbouw Gemeente Nunspeet 2021, laatstelijk vastgesteld d.d. 16 december 2021. Tot de Omgevingswet in werking treedt geldt een koopprijs van ten hoogste €200.000 vrij op naam, zoals beschreven in artikel 1.1.1, lid e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.3.3 Structuurvisie Kijktuinen

In december 2019 heeft de gemeente Nunspeet de structuurvisie Kijktuinen vastgesteld. In de structuurvisie is beschreven hoe woningbouw en realisatie van een begraafplaats op de locatie Kijktuinen kan worden ingepast. In de structuurvisie is de planlocatie eerst ruimtelijk geanalyseerd. Vervolgens is ingegaan op de belangrijkste beleidsstukken die betrekking hebben op het plangebied. Vanuit de ruimtelijke analyse en de beleidsanalyse is onderstaande visiekaart opgesteld.



Structuurvisiekaart Kijktuinen, bron: Buro-SRO

Uitgangspunt van de structuurvisie is de realisatie van een woonbuurt, met een overgang van stedelijk naar wonen in het groen. Ook is er plek voor een extensieve functie zoals een begraafplaats die in de toekomst mogelijk is. Ander uitgangspunt is het realiseren van houtsingels parallel met de Kienschulpenweg, refererend aan de houtsingels die hier vroeger aanwezig waren. Dwars op de Kienschulpenweg liggen de leidingen, waarbij de bebouwingsvrije zones zorgen voor een onderbreking van de woongebieden. Door de combinatie van houtsingels en de haaks daarop gelegen bebouwingsvrije zones, ontstaat er een grid waarbinnen velden op diverse wijzen kunnen worden ingevuld. Zie voor een nadere beschrijving van de bebouwingsstructuur,

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

de groen- en waterstructuur, de verkeersstructuur en mogelijke uitwerkingen, de structuurvisie Kijktuinen zoals opgenomen in Bijlage 3 bij de toelichting.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

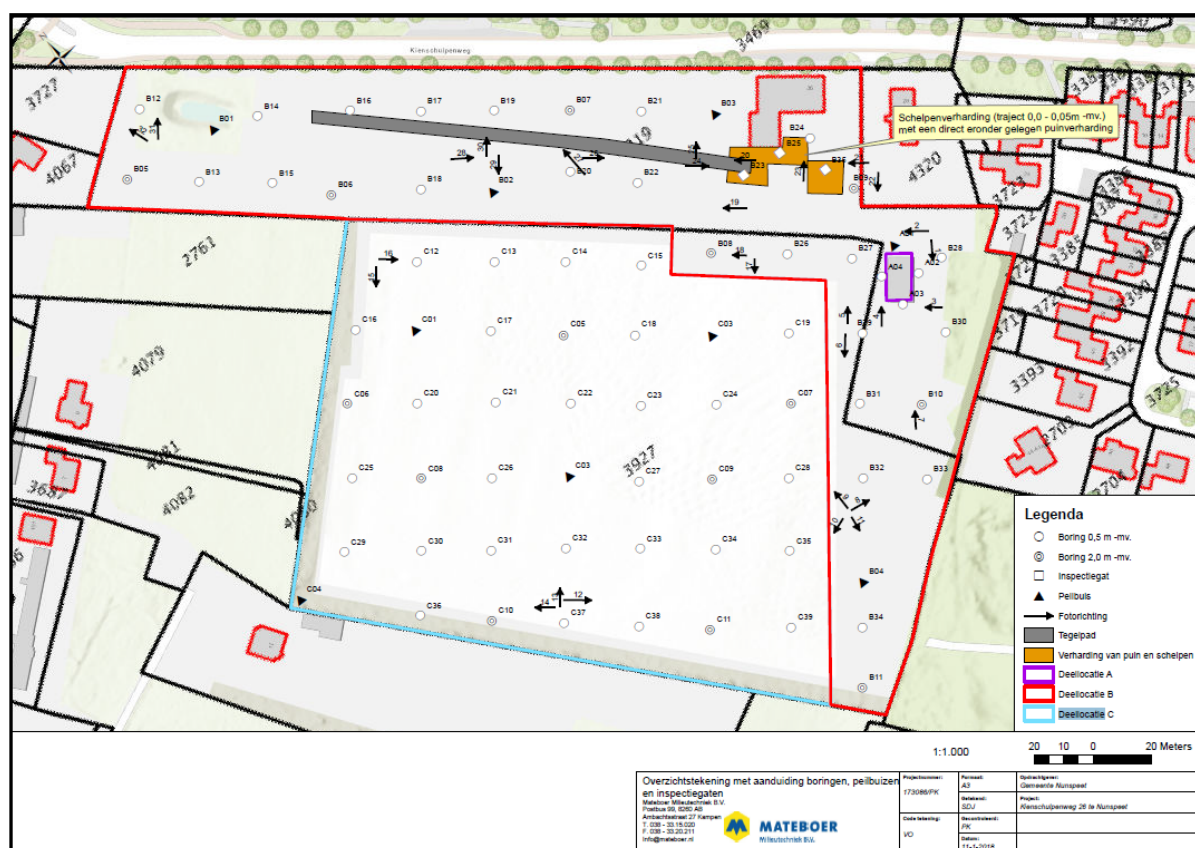
4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in januari 2018 een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest in puin en indicatief puinonderzoek) uitgevoerd. Het gehele rapport is toegevoegd als Bijlage 4. Het onderzoeksgebied is opgedeeld in drie deellocaties: deellocatie A, B en C. Op onderstaande overzichtstekening is de onderzoekslocatie met de verschillende deellocaties met aanduidingen van de boringen, peilbuizen en inspectiegaten weergegeven.



Overzichtstekening met aanduiding boringen, peilbuizen en inspectiegaten, bron: Mateboer Milieutechniek B.V.

Deellocatie A: werkplaats met opslag olie en bestrijdingsmiddelen

In de onderzochte grond is een licht verhoogd gehalte PCB aangetoond. De herkomst is onbekend. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten arseen, barium, chroom en nikkel aangetoond.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Deellocatie B: locatie kijktuinen met parkeerplaats en terrein rondom gebouwen

In de onderzochte grond is maximaal een licht verhoogde gehalte aan kwik en kobalt aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, naftaleen, benzeen en xylenen aangetoond. De herkomst is onbekend. Onder de aanwezige puinverharding zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

Deellocatie C: akkerbouwland (mais)

In de onderzochte grond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. In het grondwater zijn ter plaatse van peilbuis C04 sterk verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Ook zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, chroom, kobalt, koper, nikkel en zink aangetoond. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater betreffen vermoedelijk van nature verhoogde achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel in het grondwater komen vaker voor in de omgeving en kunnen als natuurlijke achtergrondwaarden worden beschouwd. Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient contact met het grondwater voorkomen te worden. Indien contactmomenten met het grondwater optreden dienen deze werkzaamheden uitgevoerd te worden onder veiligheidsklasse '1T'. Het ondiepe/oppervlakkige grondwater is niet geschikt om op te pompen ten behoeve van bijvoorbeeld consumptief gebruik of besproeiing van gewassen.

De kwaliteit van de bodem is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Voor de licht verhoogde waarden zijn op basis van de Wet bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool (zie onderstaande afbeelding) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij is uitgegaan van 100 extra woningen met 8 extra voertuigbewegingen per woning. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 ug/m³) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
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	

Rekentool luchtkwaliteit

Conclusie

De bouw van 100 woningen kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig. Voorts wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er worden geen personen blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Harderwijkerweg, Kienschulpenweg en Motorcrossterrein Hendriksbos. Op 3 juni 2021 is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5. In het onderzoek is onderzocht welke geluidbelastingen te verwachten zijn op de voorgenomen woningen voor wegverkeerslawaai en industrielawaai. Daarnaast is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de totale geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen in beeld gebracht. Hiertoe is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald.

Wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek wijst uit dat de ten hoogst toelaatbare waarde van zowel de Harderwijkerweg als de Kienschulpenweg wordt overschreden. Ten aanzien van wegverkeer zijn verschillende maatregelen overwogen en doorgerekend. Dit heeft geresulteerd in een aantal basisuitgangspunten waarmee de geluidbelasting op de woningen is verminderd. Deze basisuitgangspunten betreffen het scherm van 1,8 m hoog en 80 m lang aan de zijde van de Harderwijkerweg en het uitvoeren van de Kienschulpenweg met een geluidreducerend asfalttype. Overige maatregelen hebben bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige of verkeerskundige aard.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Aangetoond is dat voldaan wordt aan de voorwaarden om hogere grenswaarden (HGW) te kunnen vaststellen met betrekking tot wegverkeer conform het Nunspeetse geluidbeleid uit 2012. Bij alle woningen is sprake van geluidluwe gevels en buitenruimten (uitgaande van een geluidniveau van <48 dB Lden, inclusief aftrek artikel 110g Wgh.)

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied naast de A28 ligt motorcrossterrein Hendriksbos. Om dit terrein geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies slechts mogen worden opgericht indien de geluidsbelasting vanwege het motorsportterrein van de gevel van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Ten aanzien van industrielawaai is in het akoestisch onderzoek aangetoond dat de geluidbelasting van 55 dB, waarvoor hogere grenswaarden zijn aangevraagd, een worst case-benadering zijn en de geluidbelastingen op locatie lager uit zullen vallen dan de zonegrens doet vermoeden.

Cumulatieve geluidniveau

Middels een berekening is aangetoond dat de benodigde gevelgeluidwering ($G_{A;K}$) maximaal 24 dB bedraagt. Dit is op basis van de gecumuleerde geluidbelasting voor wegverkeer (maximaal 57 dB Lden).

Het woon- en leefklimaat conform de GES-score is matig te noemen is daarmee acceptabel mits de voorgeschreven voorzieningen aan de woningen worden getroffen. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het geluidscherm en het uitvoeren van de Kienschulpenweg met geluidreducerend asfalt geluid geen belemmering is voor voorgenomen ontwikkeling. In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin wordt gesteld dat er alleen bewoning mogelijk is indien de geluidsbelasting op een geluidsgevoelig object en/of een geluidsgevoelige functie voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen en de Kienschulpenweg is uitgevoerd met geluidreducerend asfalttype SMA-NL8 G+.

Hogere grenswaarde

Uit het onderzoek blijkt dat niet aan de wettelijke grenswaarde kan worden voldaan vanwege de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai en industrielawaai. Voor de realisatie van het bestemmingsplan Kijktuinen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen op basis van artikel 4 Wgv:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt op basis van artikel 5 Wgv voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Voor toetsing aan de Wgv is van belang of de woningen binnen of buiten de bebouwde kom zijn gelegen. De vraag of het plangebied kan worden aangemerkt als bebouwde kom als bedoeld in de Wgv is van feitelijke aard. Van belang is of er sprake is van een concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft. Het plangebied ligt direct naast een bestaand woongebied. De nieuwe ruimtelijke inrichting van het plangebied krijgt een zodanige vorm dat het kan worden aangemerkt als bebouwde kom als bedoeld in de Wgv.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op het perceel aan Harderwijkerweg 199. Het perceel is gelegen op een afstand van circa 108 m tot het plangebied. Op Harderwijkerweg 199 is uitsluitend sprake van een (kerst)boomkwekerij. Nader onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG:

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Afstand in m.
Harderwijkerweg 199	(Kerst)boomkwekerij	(SBI 2008: 01305	30

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Schotweg 102	Tankstation zonder verkoop lpg met shop	(SBI 2008: 473) m.c. 2	30
Van Oordtstraat 110	Begraafplaats	(SBI 2008: 96031) m.c. 1	10

Aan bovengenoemde richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Ook wordt in het plangebied ruimte geboden voor de uitbreiding van de begraafplaats. De afstand tussen de woningen en begraafplaats bedraagt 10 m voor het aspect geluid. Tot slot dient rekening gehouden te worden met het zonnepanelenveld in het plangebied. Een zonnepanelenveld is niet in de VNG-brochure opgenomen. Voor het bijbehorende transformatorstation geldt een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk, vanwege het aspect geluid (SBI 2008 35, m.c. 2). Aan deze afstand wordt voldaan. Binnen deze zone is wonen niet toegestaan.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

In juni 2021 is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het plan Kijktuinen, zie Bijlage 6. De conclusies uit de quickscan zijn als volgt:

Transport over het water

In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Transport over de weg

Op 900 meter van het plangebied ligt de rijksweg A28 waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van de stoffen die over deze weg vervoerd worden, blijkt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg te liggen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormen geen belemmering voor de planvorming.

Transport over het spoor

Op 600 meter van het plangebied is de spoorlijn Putten - Hattem (route 360) gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van de stoffen die over deze spoorlijn vervoerd worden blijkt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen te liggen. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In Bijlage 8 wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

Buisleidingen

Binnen het plangebied is een hogedrukaardgasleiding (N-570-20) aanwezig, waardoor het plan binnen de 1% letaliteitsgrens is gelegen. Daarnaast ligt in de omgeving van het plangebied nog een buisleiding (A-510) waarvan het invloedsgebied tot over de grens van het plangebied reikt.

Op 14 juni 2021 is de hoogte van het groepsrisico van beide buisleidingen in kaart gebracht, zie Bijlage 7. Uit de berekening is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico voor beide leidingen toeneemt. Voor buisleiding A-510 is deze toename zeer marginaal, voor buisleiding N-570-20 bedraagt deze toename meer dan 10%. Op grond van het feit dat een deel van het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens is gelegen en de hoogte van het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt, dient de hoogte van het groepsrisico uitgebreid verantwoord te worden.

In Bijlage 8 wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. Voor de verantwoording van het groepsrisico is tevens advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG). In de verantwoording is het advies van de VNOG verwerkt.

Op de gasleiding mag niet gebouwd worden. Vanuit het hart van de leiding moet aan beide zijden van de leiding een belemmeringstrook 4 meter worden aangehouden. Dit is vastgelegd in dit bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Op de gronden boven de gasleiding wordt de wijkontsluitingsweg aangelegd.

Voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden is medewerking gevraagd aan de Gasunie. De Gasunie verzoekt om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden detailtekeningen te overleggen met betrekking tot laagopbouw van de wegkruisingen en parkeerplaatsen. Ook verzoekt de Gasunie om ter hoogte van de gasleiding niet dieper dan 0,5 m te ontgraven ten behoeve van het cunet. Voor het plaatsen van speeltoestellen en verlichting verzoekt Gasunie om afstemming. Ook verzoekt Gasunie om een (logistiek) werkplan als het gaat om tijdelijkheid van wegen met zwaar transport, plaatsen van grondopslag en (langdurige) opstelling van kranen in de nabijheid van de gasleiding. Voor zowel de inrichting van de woonwijk als het zonnepark zijn mogelijk risico reducerende maatregelen nodig. Voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden in de gasleidingstrook wordt invulling gegeven aan de voorwaarden die Gasunie stelt.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planvorming.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Door de ligging van de gasleiding moet het plangebied in tweeën gedeeld worden. In de Kienschulpenweg ligt geen riool. Aan de Kienschulpenweg kan op twee punten worden aangesloten op het riool. Voor het gehele woonplan wordt een rioolontwerp opgesteld waar dit verder wordt uitgewerkt.

Hemelwater en waterberging

Bij nieuwbouw en/of verbouw mag het nieuwe verhard oppervlak (daken, maar ook terreinverharding) niet worden aangesloten op de riolering. Binnen het plangebied moet hiervoor bergings- en infiltratiecapaciteit worden gerealiseerd. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds.

Door het veranderende klimaat vallen er steeds heftigere buien. De gemeente Nunspeet is daarom overgestapt naar de eis van een bui T=10, waarbij er in drie kwartier 36 mm regen valt. Naast de eis van de gemeente, hanteert het Waterschap Vallei en Veluwe de eis dat bij projecten van grote omvang een bui T=100 op eigen terrein wordt opgevangen en verwerkt. Bij deze bui valt er 111 mm regen in 48 uur. De

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

gehanteerde eisen komen uit de "Hemelwatervisie – het realiseren van een robuuste, duurzame en veilige leefomgeving zonder schade uit wateroverlast" van de gemeente Nunspeet.

Het plangebied heeft een verhard oppervlak van circa 50.230 m², zonder de bestaande bebouwing en verharde gronden. De op het terrein aan te leggen bergingsvoorziening moet een overstortmogelijkheid krijgen, deze mag niet op het riool worden aangesloten.

In het plan wordt gekozen voor wadi's om de benodigde berging te realiseren. De bergingseis wordt berekend voor de verhardingen op openbaar terrein en 50% van de particuliere tuinen. Het hemelwater van de bebouwing moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het afvoerende verharde oppervlak (12.932 m²) vermenigvuldigd met de neerslag geeft de benodigde berging.

De zes wadi's in het plangebied hebben een gezamenlijke bergingscapaciteit van ca 855 m³. Daarnaast is er in totaal een infiltratiecapaciteit (48 uur) van circa 928 m³. In totaal wordt er 1.682 m³ hemelwater geborgen en geïnfiltreerd. Aan de bergingseis van zowel T=10 als T=100 wordt voldaan.

Materiaalkeuze

Door niet uitlogende materialen toe te passen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

Omgaan met water voor het gehele plangebied

Voor het gehele plangebied moet er rekening worden gehouden met een T=100 bui (60mm). Er moet bekeken worden wat er gebeurt met het teveel aan water wanneer de infiltratievoorzieningen in de weg (tbv 36 mm) gevuld zijn en het water gaat stromen. Dit regenwater zal geleid worden, bij voorkeur oppervlakkig en anders ondergronds, naar een voorziening waar het water geen overlast veroorzaakt voor het eigen plan maar ook niet voor aanliggende percelen.

Grondwaterstand

Voor het gebied moet de grondwaterstand inzichtelijk zijn. Er staan geen peilbuizen in het gebied. De dichtstbijzijnde peilbuis is in onderstaand figuur weergegeven (klein symbooltje). Deze geeft een grondwaterstandverloop weer van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 2,40 m onder maaiveld tot een gemiddeld laagste grondwaterstand van 2,85 m onder maaiveld. Dit geeft voldoende ruimte om ondergronds water te kunnen infiltreren. Om de lokale grondwaterstand te monitorren wordt een aantal tijdelijke peilbuizen geplaatst.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot water. Het plan wordt voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

4.3.1 Planspecifiek

Voor dit bestemmingsplan is verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 9. De onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

4.3.1.1 Bescherming soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten (nationaal beschermde soorten). Hiervoor zijn door de provincie Gelderland vrijstellingen van de ontheffingsplicht opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling van ontheffingsplicht indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar deze beschermde soorten of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. Wel dient bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

Houd rekening met broedvogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de zorgplicht dient voorafgaand aan het verwijderen van het aanwezige groen (bomen en hagen) er gecontroleerd te worden op bezette nesten en vogels.

Op 13 mei 2019 heeft reeds broedvogelonderzoek plaatsgevonden, zie Bijlage 11. Het verwijderen van begroeiing is voor het overgrote deel van het terrein uitgesteld tot na het broedseizoen om verstoring of vernieling van nesten van algemene broedvogels te voorkomen. Bezette nesten mogen nooit aangetast worden en gezien de situatie (vele dichte struiken, klimplanten en bloemperken) is dit in de periode april - juli nagenoeg niet te voorkomen. Uitzondering op bovenstaand punt zijn het maken van een opening in de haag ter hoogte van het paviljoen en het slopen van de muren centraal op het terrein. Deze werkzaamheden kunnen in week 20 worden uitgevoerd omdat een broedvogelcheck uitwees dat er momenteel geen bezette nesten in de directe omgeving zijn.

Behoud plangebied als leefgebied voor vleermuizen

Het plangebied is zeer geschikt als leefgebied voor vleermuizen. Met betrekking tot de potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen, foerargeergebied en de vliegroutes van de vleermuizen zal de herinrichting geen effect hebben op de functionaliteit van het gebied als zodanig, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- handhaven van bomen;
- werkzaamheden uitsluitend overdag uitvoeren (m.n. in actieve periode van vleermuizen april t/m november);
- niet uitstralende armaturen gebruiken;

- voorkom verlichting van boomkronen zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden. In de planregels is vastgelegd dat het gebruik van lichtmasten met uitstralende armaturen niet is toegestaan en boomkronen niet verlicht mogen worden bij het gebruik van lichtmasten.

Daarnaast wordt aanbevolen in de nieuwe situatie (gebruiksfase) gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting. Om dit te borgen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik van lichtmasten zonder vleermuisvriendelijke verlichting niet is toegestaan.

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor vleermuizen niet noodzakelijk.

Onderzoek naar das noodzakelijk

In het plangebied zijn sporen van das aangetroffen. Onderzoek naar dassenburchten in de omgeving van het plangebied is noodzakelijk om de functie van het maisveld als essentieel leefgebied voor das te kunnen in- dan wel uitsluiten.

Controle 't Paviljoen op verblijfplaatsen grondgebonden zoogdieren

Mogelijk maakt het laagbouw 'Paviljoen' deel uit als rustplaats van (algemeen) voorkomende zoogdieren met het beschermingsregime 'andere soorten', zoals egel, konijn en algemene muizensoorten. Vanuit de zorgplicht dient voor de sloop van dit gebouw, het gebouw door een ter zake kundige gecontroleerd te worden op verblijfplaatsen van deze soorten.

Aanplanten sleedoorns voor sleedoorpage

Uit verspreidingsgegevens is bekend dat de beschermde sleedoorpage in de omgeving van het plangebied voorkomt. Met de ontwikkeling blijven de aanwezige sleedoorns in het plangebied behouden. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde ongewervelden. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd voor sleedoorpage extra sleedoorns te planten.

4.3.1.1.1 Nader onderzoek das

In augustus - september 2019 is nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor das, zie Bijlage 10. Een vaste rust- en verblijfplaats was bij eerder onderzoek reeds uitgesloten. Er zijn geen dassen aangetroffen die van het plangebied gebruik maakten als onderdeel van het foerageergebied. Essentieel foerageergebied wordt daarmee uitgesloten.

4.3.1.1.2 Actualisatie ecologisch onderzoek

Doordat de gegevens van het onderzoek dat is uitgevoerd nog actueel zijn, is nader onderzoek niet noodzakelijk. De uitwerpselen geven aan dat das (inmiddels) het plangebied heeft ontdekt. Om te voorkomen dat dassen of andere beschermde soorten zich in het plangebied gaan vestigen, wordt aanbevolen maatregelen te nemen zoals het onderhouden van het terrein. Daardoor wordt het gebied minder aantrekkelijk voor soorten om zich te vestigen. Ook zorgt verstoring door licht, geluid en trillingen ervoor dat het plangebied onaantrekkelijk wordt voor das. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een ontheffing Tijdelijke natuur, wanneer de gebiedontwikkeling langer dan een jaar duurt, of een Gedragscode Tijdelijke natuur. De Gedragscode is snel toepasbaar, al moet goed worden gelet op het naleven van de voorwaarden die van toepassing zijn.

4.3.1.2 Bescherming gebieden

Direct grenzend aan het plangebied ligt Natura 2000-gebied de Veluwe. In het onderzoek wordt nog uitgegaan van de aanleg van een nieuw wandelpad door het bos (onderdeel van het Natura 2000-gebied de Veluwe). Uit het onderzoek blijkt dat door gebruik van het wandelpad door Natura 2000-gebied getoetst dient te worden of er sprake is van een significant negatief effect voor de wespandief en zwarte specht. De aanleg van het wandelpad verval. Er is geen noodzaak tot nader onderzoek.

Bij de inzet van verlichting dient gebruik te worden gemaakt van amberkleurige verlichting, zodat geen negatief effect wordt veroorzaakt op broedvogels zoals de boomleeuwerik. Dit is vastgelegd in de specifieke gebruiksregels van de bestemming Groen.

Stikstofdepositie

Middels een AERIUS berekening (8 februari 2020) is de uitstoot en depositie van stikstof berekend, en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden, zie de Voortoets stikstofdepositie Kijktuinen in Bijlage 13. Op 18 september hebben Gedeputeerde Staten een Wnb vergunning verleend voor de realisatie en het gebruik van het woongebied bestaande uit 100 woningen, zie Bijlage 17 Vergunning Wnb provincie GLD voor Kijktuinen incl. stikstofcalculaties. In de beoordeling wordt ingegaan op de effecten van stikstof aan de hand van geactualiseerde AERIUS-berekeningen (15 juli 2020). De depositie in de aanleg en gebruiksfase komt uit op meer dan 0,00 mol/ha/jr. Voor het project wordt gebruik gemaakt van de ruimte uit het stikstofregistratiesysteem. Uit de beoordeling volgt dat er geen sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden.

Geologie en hydrologie

Op 2 november 2021 is getoetst welke hydrologische effecten optreden door het project en of deze significante negatieve invloed hebben op de bomen op de Veluwe, zie Bijlage 18. Uit het onderzoek blijkt dat er geen essentiële invloed is van de realisatie van het project op de grondwaterstand in de natuurgebieden eromheen.

4.3.1.3 Bescherming houtopstanden

Binnen het plangebied worden enkele bomen in de voorbeeldtuinen gekapt. De te kappen bomen zijn geen rij onderdeel van beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are en bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat. De kap van de enkele bomen in de voorbeeldtuinen is niet meldingsplichtig.

4.3.1.4 Gelders Natuurnetwerk

De houtwallen aan de zuidwestelijke grens van het maisveld zijn onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. De rest van het plangebied is geen onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Met de ontwikkeling blijven de houtwallen behouden en worden deze versterkt. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de GNN significant aantasten.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan is een aanvullend ecologisch advies opgesteld over de volgende onderdelen:

- Nieuwe natuur: Hoe kan voor de tussenliggende periode het ontstaan van nieuwe natuur worden voorkomen?
- Aanleg vijver/poel: Hoe kan een nieuwe vijver worden aangelegd om te zorgen dat deze ook ecologische waarde krijgt?
- Houtwallen: Kan het ontwerp houtwal worden beoordeeld en worden geadviseerd hoe deze te verbeteren.
- Realiseren woningen: Wat zijn de consequenties als in plaats van een zonnepanelenveld (starters)woningen worden gerealiseerd?

In Bijlage 12 is het advies opgenomen.

4.3.2 Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot ecologie.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Kienschulpenweg. Om de doorstroming te bevorderen takt de verkeersstructuur op twee plekken aan op de Kienschulpenweg. Zie voor een gedetailleerde beschrijving van de verkeersstructuur paragraaf 2.2.

Conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' levert een woonwijk van maximaal 100 woningen en begraafplaats en/of zonnepanelenveld de volgende verkeersgeneratie op:

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Woningen (koop, huis, vrijstaand)	100	verkeersgeneratie (schil centrum, weinig stedelijk)	770 - 850 mvt per dag
Begraafplaats	-	verkeersgeneratie (rest bebouwde kom)	37,4 - 51,4 mvt per plechtigheid

Het zonnepanelenveld heeft, met uitzondering van verkeer in verband met onderhoudswerkzaamheden, geen verkeersaantrekkende werking. De Kienschulpenweg biedt voldoende capaciteit voor de toename aan verkeersbewegingen.

In het openbaar gebied is ruimte voor circa 137-140 parkeerplaatsen. Daarnaast is er bij de twee vrijstaande woningen en zes twee-onder-een kapwoningen ruimte voor 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal zijn er circa 145-148 parkeerplaatsen voorzien. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 100 woningen, een begraafplaats en/of een zonnepanelenveld. Bij de invulling van deze functies dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Om dit te borgen is in artikel 11.3 van de planregels een parkeerregeling opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel voor het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein dient te zijn aangetoond dat er in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren. Hierbij wordt getoetst aan de parkeernormen in de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014), dan wel diens rechtsopvolger.

Onderdeel van de herontwikkeling is het amoveren van drie langparkeervakken aan de Kienschulpenweg. Ter realisatie hiervan is door middel van parkeeronderzoek inzichtelijk gemaakt of de parkeerdruk kan worden opgevangen in de directe omgeving met een verminderde parkeercapaciteit, zie Bijlage 19 Rapportage Parkeeronderzoek Kienschulpenweg, Nunspeet. Uit het onderzoek blijkt dat er geen reden is om de herontwikkeling van de Kienschulpenweg niet plaats te laten vinden. De parkeerdruk zal minimaal worden verstoord door het amoveren van drie langparkeerstroken.

Conclusie

Gezien de hiervoor beschreven aspecten is het plan uitvoerbaar ten aanzien van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het stedenbouwkundige plan wordt ingepast in de bestaande historische landschappelijke structuur. Het respecteren en versterken van de cultuurhistorie van de plek is een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied, zie Bijlage 1 Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. In het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Met de uitvoering van het plan komen geen cultuurhistorische waardevolle aspecten in het geding.

Archeologie

In november 2019 is een archeologisch vooronderzoek bestaande uit een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 14. In het plangebied blijken archeologische resten aanwezig te zijn, die mogelijk bedreigd worden door toekomstige bodemingrepen. In mei 2020 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 15. In het overgrote deel van het plangebied zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Hier zijn alleen solitair gelegen sporen aanwezig met een lage informatiewaarde. In het oosten van het plangebied is een vuursteenvindplaats aangetroffen. Het betreft een kampement met een datering in het laatpaleolithicum of vroeg-mesolithicum. De vuursteenvindplaats is niet begrensd. Gesteld kan worden dat deze zich binnen een straal van 10 meter bevindt vanaf de concentratie in wp 2, 4 en 11. Voor deze zone is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische vindplaats' opgenomen. In deze zone is het niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld. Wanneer dit niet mogelijk is, dient de vindplaats ex situ veilig te worden gesteld middels een opgraving.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 M.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De realisatie van woningen en begraafplaats kunnen worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject en vallen in categorie D11.2 uit het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Voor deze activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000

of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Als bijlage 16 van deze toelichting is een aanmeldnotitie MER opgenomen. In de aanmeldnotitie zijn de gevolgen voor het milieu beoordeeld op basis van de selectiecriteria genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU. In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldnotitie aan moet voldoen. In de aanmeldnotitie worden de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

In deze paragraaf wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van bouwplannen door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen. Voor het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is of indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen aan, het opstellen van regels, of de uitwerking van regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en het specificeren van gewenste woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan De Kijktuinen voorziet in de realisering van meerdere bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De eigenaar van het plangebied is de gemeente Nunspeet. De gronden worden door de gemeente uitgegeven aan verschillende ontwikkelende partijen. De grondprijs van deze bouw kavels wordt bepaald op basis van de actuele gemeentelijke grondprijzennota 2021, waarin actuele en vergelijkbare referentieprijzen voor woningen zijn opgenomen. Hiermee borgt de gemeente dat de grondprijs marktconform is en wordt staatssteun voorkomen. Indien de grondprijzennota niet voorziet in een categorie woningen of beschikt over onvoldoende vergelijkbare referenties, dan wordt de grondprijs vastgesteld op basis van onafhankelijke taxatie door een deskundig en erkend bureau.

Ten behoeve van deze bouwplannen, zal de gemeente met diverse ontwikkelende partijen een gronduitgifteovereenkomst met anterieure afspraken afsluiten zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wro. Voorwaarde bij het afsluiten van deze overeenkomsten is dat tenminste de gemeentelijke plankosten, de kosten voor inrichting van de openbare ruimte, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de nutsvoorzieningen volledig worden gedekt uit de grondopbrengsten.

De gemeentelijke kosten betreffen de kosten die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Hieronder vallen onder meer de gemeentelijke plankosten. De gemeentelijke plankosten worden vastgesteld op basis van de Regeling plankosten Exploitatieplan. Een ander onderdeel van de kostensoortenlijst betreft de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten worden naar rato van het uitgeefbaar verdeeld over de ontwikkelende partijen die deelnemen aan het plan.

Ten behoeve van de overeenkomst wordt getoetst of geselecteerde ontwikkelende partijen in staat zijn de gemaakte financiële afspraken na te komen. Dit is gedaan op basis van het laatste jaarverslag met behulp van een solvabiliteits- en een liquiditeitstoets. Uitsluitend in het geval een ontwikkelende partij hier voldoende op toetst wordt een overeenkomst aangegaan.

Uitsluitend indien de twee bovengenoemde financiële toetsen positief doorlopen worden, wordt door de gemeenten met de ontwikkelende partijen een overeenkomst aangegaan, omdat uit deze toetsen blijkt dat zij goed in staat zijn om de gemaakte afspraken na te komen, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

Bovendien wordt ter beperking van de risico's van de gemeente bij het afsluiten van de overeenkomsten met partijen de gemaakte financiële afspraken door partijen verzekerd middels een gedeeltelijke betaling van de plankosten na ondertekening en een aan de gemeente verstrekte ongeclausuleerde en onherroepelijk bankgarantie. De garantie dient ter afdekking van eventuele gemeentelijke kosten en risico's, zoals de kosten voor het bouwrijp maken, de nog niet betaalde plankosten, etcetera.. Verder wordt in de planexploitatie ook rekening gehouden met de kosten voor het omleggen van de persleiding van het Waterschap en de kosten voor de aanleg van geluidsreducerend asfalt.

Conclusie

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie wordt dus middels meerdere overeenkomst(en) en de afgegeven bankgarantie verzekerd, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgelegd af te zien van een exploitatieplan om dat anderszins, via meerdere overeenkomst(en), voorzien wordt in het verhaal van de gemeentelijke plankosten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bestemming Groen

In de bestemming 'Groen' is de functie van het openbaar groen neergelegd. Binnen deze bestemming is ook de as van de weg aangegeven. Tot maximaal 10 meter van de as van de weg mogen woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie worden aangelegd. De zuidwestelijke gronden zijn aangeduid als 'maatschappelijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is een begraafplaats toegestaan. De realisatie van het zonnepanelenveld is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - duurzame energievoorzieningen'. Voor het bouwen van een transformatorgebouw bij het zonnepanelenveld dient een afstand van minimaal 30 meter tot de bestemmingsgrens Wonen aangehouden te worden om geluidshinder te voorkomen. De bouwhoogte van het transformatorstation bedraagt ten hoogste 3 m. Om het zicht op de zonnepanelen vanaf de woonstraten en buurtontsluitingsweg te beperken is in de regels opgenomen dat de bouwhoogte van zonnepanelen niet meer dan 3 m bedraagt. Voor de bouw van

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

zonnepanelen dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing die zijn opgenomen in het Beleidskader Zonne-energie (2020) dan wel diens rechtsopvolger.

Bestemming Natuur - Landschap

De strook gronden aan de randen van het plangebied die door de provincie zijn aangewezen als Gelders Natuurnetwerk zijn bestemd als 'Natuur - Landschap'. De bestaande bosstrook naast de woning aan Kienschulpenweg 28 en de nieuw te realiseren natuur (de houtwal langs de Kienschulpenweg, de toegevoegde mantelvegetatie ter hoogte van het Gelders Natuurnetwerk en de verbreding van de houtwal Smithstraat) zijn tevens bestemd als Natuur - Landschap. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van het gebied. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor bos, houtwallen, solitaire bomen, heide, zandverstuivingen, vennen, houtproductie en natuurlijk beheerde graslanden. Ook zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming Natuur - Landschap mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m worden gebouwd. In de bestemming Natuur - Landschap is een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een limitatieve lijst van werken en werkzaamheden, zoals het verwijderen van landschaps- en/of natuurelementen. Genoemde werken en werkzaamheden kunnen landschappelijke en natuurlijke waarden aantasten. Daarom moet eerst getoetst worden in hoeverre de werken of werkzaamheden de waarden niet onevenredig aantasten.

Bestemming Wonen

In de bestemming 'Wonen' is de woonfunctie van het nieuw te ontwikkelen woongebied neergelegd. In het woongebied mogen maximaal 100 nieuwe woningen worden gebouwd. In het plangebied dient minimaal 26% van de woningen te worden gebouwd als sociale koopwoning, 26% als geliberaliseerde woning voor middenhuur en 27% als sociale huurwoning. Op de verbeelding is door middel van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – middenhuur en sociale koop' en 'specifieke bouwaanduiding – sociale huur' aangegeven waar de woningen gebouwd mogen worden. Om flexibiliteit te kunnen bieden mogen woningen vrijstaand, twee-aaneen en aangebouwd worden gebouwd én zijn woningen toegestaan binnen het bestemmingsvlak Wonen. Gestapelde woningen zijn slechts toegestaan op de locatie die op de verbeelding is aangeduid als 'gestapeld'. Het hoofdgebouw van de gestapelde woningen mag slechts uit twee bouwvlagen bestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte van woningen in het plangebied bedraagt 6 m respectievelijk 11 m. De maximale diepte en breedte van de woningen bedraagt 12 m. Voor de woningen gelegen langs de Kienschulpenweg geldt dat, de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de figuur 'gevellijn', zoals aangeduid op de verbeelding. Voor de voormalige bedrijfswoning aan Kienschulpenweg 28 gelden afwijkende bouwregels, conform het vigerende bestemmingsplan Nunspeet west. De woning mag slechts worden gebouwd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 9 m. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting voor wonen opgenomen. Hierin is opgenomen dat wonen in een woning slechts is toegestaan indien de geluidsbelasting op een geluidsgevoelig object en/of een geluidsgevoelige functie voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen en de Kienschulpenweg is uitgevoerd met geluidreducerend asfalttype SMA-NL8 G+.

Ook bevat dit bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen:

Dubbelbestemming Leiding - Gas

De hoofdgasleiding in het plangebied is bestemd als 'Leiding - Gas'. Binnen de dubbelbestemming is geen bebouwing toegestaan, anders dan ten dienste van het gebruik van de hoofdgasleiding.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Voor de gronden in het plangebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Voor deze gronden is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m², waarbij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld plaatsvinden. Uit dit onderzoek zal moeten blijken op welke wijze meegewerkt kan worden aan een ingreep. Het kan zijn dat er geen waarden worden aangetroffen, in welk geval de ingreep zonder verdere voorwaarden kan worden uitgevoerd. Het kan ook zijn dat er wel archeologische resten worden gevonden, in welk geval één of meer voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor werken en werkzaamheden, anders dan bouwen, groter dan 2500m² is een vergunning vereist. Een

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden onder bestaande gebouwen of in een zone van 5 meter rondom bestaande gebouwen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologische vindplaats

Ter bescherming van de zone rond de vuursteenvindplaats is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische vindplaats' opgenomen. Binnen de dubbelbestemming is geen bebouwing toegestaan. Er geldt een vergunningplicht voor grondwerkzaamheden die dieper dan 0,4 m beneden maaiveld plaatsvinden.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan "De Kijktuinen" is aan de relevante instanties toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. De vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien. De voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Provincie Gelderland

De provincie heeft het bestemmingsplan bekeken. Het plan sluit aan bij de doelen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Daarnaast zijn de provinciale belangen met betrekking tot woningbouw en Nationaal Landschap goed meegewogen in het plan. De provincie blijft graag betrokken bij de verdere planvorming.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

Waterschap Vallei en Veluwe

De afbeelding 'Watercompensatie De Kijktuinen' in de toelichting komt niet overeen met de verbeelding en niet met de genoemde getallen (verhard oppervlak) en locaties (van wadi's) in het Waterhuishouding- en rioleringsplan Kijktuinen. Voor al het overige geeft het waterschap een positief advies.

Reactie gemeente:

In paragraaf 4.2 is de afbeelding 'Watercompensatie De Kijktuinen' verwijderd. De paragraaf is aangepast conform het Waterhuishouding- en rioleringsplan Kijktuinen.

Gasunie

De Gasunie merkt op dat de gasleiding in het plangebied door middel van proefsleuven is gelokaliseerd. De gasleiding is geheel ingepast in het woongedeelte aldus de verbeelding en ligt bestemd in openbare ruimte. Bomen dienen te worden geplant of gehandhaafd buiten de stroken. Half verharding is akkoord.

In het bestemmingsplan staan meerdere varianten ten aanzien van het zuid-westelijk gelegen veld. De Gasunie wijst de gemeente op het vrijhouden van de belemmeringstrook van 10 m (zonnepark gebonden

bestemmingsplan Kijktuinen (vastgesteld)

gelimiteerde afstand) in totaal en de voorwaarden voorafgaand in gebruikstelling.

Reactie gemeente:

De gasleiding in het plangebied is bestemd als 'Leiding - Gas'. Binnen de dubbelbestemming is geen bebouwing toegestaan, anders dan ten dienste van het gebruik van de hoofdaardgastransportleiding. Voor het rooien en aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting geldt een vergunningplicht.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Kijktuinen' heeft vanaf 7 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.