

**4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd
Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	9
2.1 Historie	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Relevant ruimtelijk beleid	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	23
4.3 Ecologie	29
4.4 Water	31
4.5 Geluid wegverkeerlawaaï	33
4.6 Milieu(hinder)	34
4.7 Luchtkwaliteit	35
4.8 Bodem	36
4.9 Externe veiligheid	37
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Nadere toelichting op de planregels	41
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Exploitatie	43
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1 Overleg	44
7.2 Procedure	44
Bijlagen	46
Bijlage 1 Ladder voor de beoogde ontwikkeling	48
Bijlage 2 Quickscan natuurtoets	50
Bijlage 3 Watertoets	52
Bijlage 4 Samenvatting watertoets	54
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	56
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek	58
Bijlage 7 Overlegreactie provincie Gelderland	60

Regels	62
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	63
Artikel 1 Begrippen	63
Artikel 2 Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	68
Artikel 3 Tuin	68
Artikel 4 Wonen	69
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	71
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	74
Artikel 7 Waarde - Beschermd stadsgezicht	77
Hoofdstuk 3 Algemene regels	78
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 9 Algemene bouwregels	79
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	82
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	83
Artikel 12 Overgangsrecht	83
Artikel 13 Slotregel	84
Bijlagen	86
Bijlage 1 Parkeernota	88

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Net buiten de historische vesting van het stadje Elburg, aan de Nunspeterweg en uitkijkend over het een prachtig landschap staat een vervallen bedrijfsgebouw. In samenwerking met de naast gelegen voormalige bakkerij en de gemeente Elburg is gezocht naar een passende invulling op deze locatie.

De initiatiefnemer is voornemens de panden te slopen en hiervoor 22 appartementen terug te bouwen voor met name senioren. Volgens het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

De gemeente heeft op 20 november 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld, zodat de bouw van 22 appartementen ter plaatse planologisch mogelijk wordt.

1.2 Ligging van het plangebied

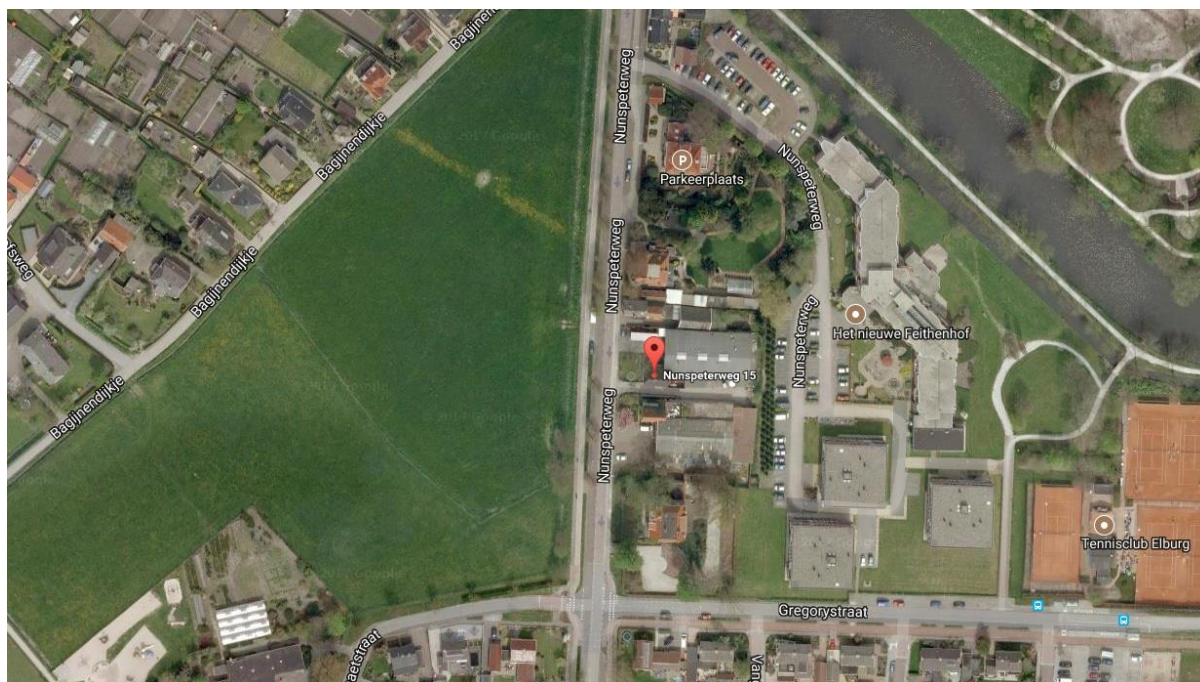
Het plangebied is gelegen aan de Nunspeterweg, de toegangsweg naar de Vesting Elburg.



Luchtfoto (bron: Google earth)

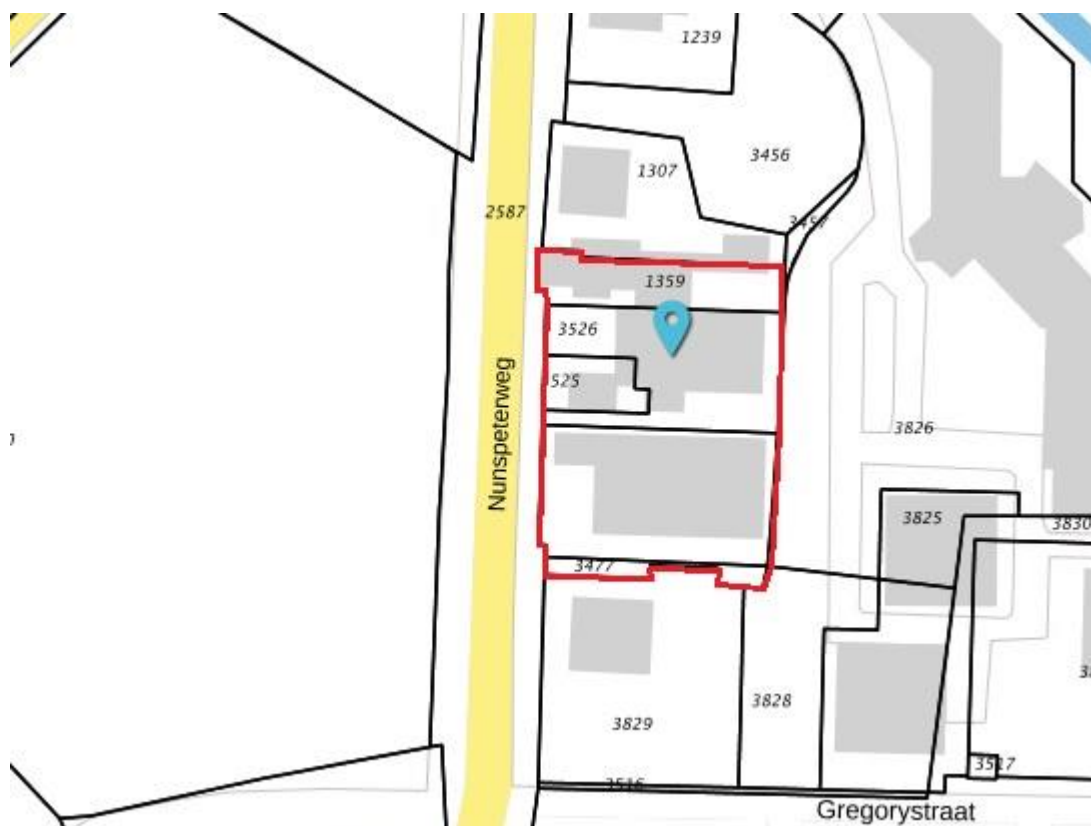
Het plangebied aan de Nunspeterweg is zeer dicht bij de historische Vesting van Elburg gelegen en grenst aan de achterzijde aan zorgcomplex 'Het Nieuwe Feithenhof'. Aan de voorzijde kijkt het uit over agrarische cultuurgronden en aansluitend het stedelijk lint Molendorp. Aan de noord en zuidzijde bevinden zich woningen.

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)



Luchtfoto (bron: Google earth)

Het voor woningbouw in te zetten plangebied bestaat uit de kadastrale perceelnummers 1359, 1830, 3525, 3526 en 3477.



Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht" (NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST2). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juni 2013. Voor het plangebied gelden de bestemmingen "Bedrijf", "Tuin" en "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Beschermd stadsgezicht".



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1 : 1.000 tekening nummer: NL.IMRO.0230.PH4BESCHSTAD-ONT1;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Historie

De locatie is in het begin van de vorige eeuw (zo rond 1916) ontwikkeld. In loop er jaren is de locatie uitgebreid totdat in 1985 de huidige omvang van de bebouwing is gerealiseerd. Tussen 1949 en 1980 zijn er diverse bouwvergunningen verleend voor het uitbreiden en aanpassen van de aanwezige woningen en bedrijfspanden. Uit het milieuarchief blijkt voorts dat er in 1958 aan de N.V. Steenkolen Handelsvereniging een vergunning is verleend voor het oprichten van een benzine- en gasolie installatie met twee ondergrondse tanks. In 1963 is de locatie uitgebreid met een derde tank en een derde pomp. Het is niet exact bekend tot wanneer de locatie in bedrijf is geweest. In de jaren '90 is de locatie geheel gesaneerd.

Naast de bedrijfsactiviteiten omtrent de opslag en verkoop van brandstoffen is de locatie verder (deels) in gebruik geweest als banketbakkerij, handel in groente en fruit, schildersbedrijf en een timmerwerkplaats.

2.2 Bestaande situatie

De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.500 m² en bestaat uit een drietal woningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De locatie is grotendeels bebouwd. Rond de bebouwing is sprake van verharding bestaande uit beton en straatwerk. Een klein deel van de onderzoekslocatie is onverhard (gazon/tuin).

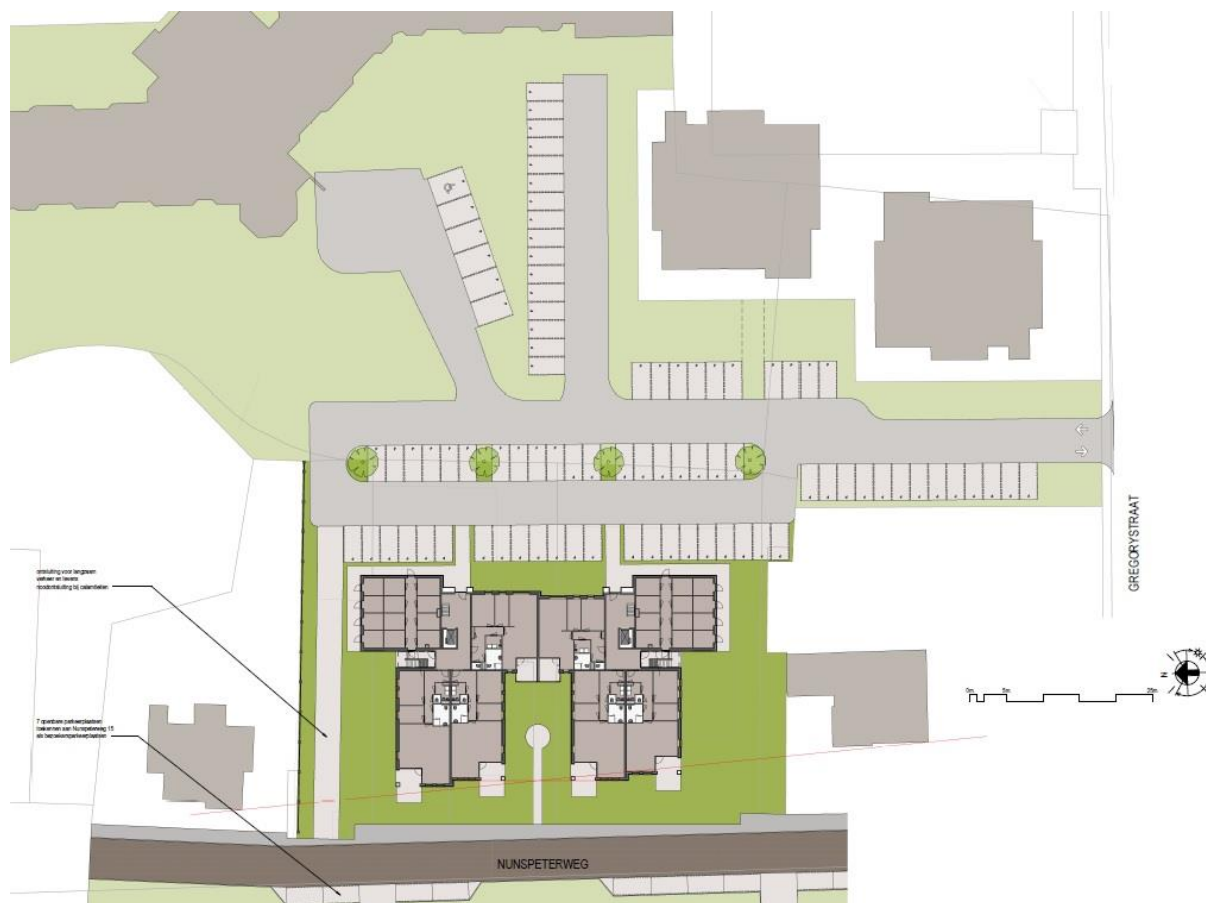
Hierna volgen een paar foto's van de bestaande situatie.





2.3 Toekomstige situatie

In het plangebied, aangrenzend aan het bestaande zorgcomplex, wordt een appartementengebouw gerealiseerd voor 22 woningen. Deze woningen zijn met name bestemd voor senioren. De toekomstige bewoners kunnen binnen loop afstand gebruik maken van alle voorzieningen in de Vesting.



Situering wooncomplex op de kavel

Hierna volgende de indicatieve gevelbeelden:

Voorgevel (Nunspeterweg)



Zijgevels (Respectievelijk zuid en noordgevel)





Achtergevel (zijde Feithenhof)



Kleur en materiaal gebruik:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk	baksteen	rood-paars
metselwerk keimwerk	baksteen	wit keimwerk
metselwerk tussenbouw	baksteen	oranje-rood en donker-rood
gevellateien	staal	verzinkt zwart
kozijnen en draaiende delen	hardhout	crème-wit
kozijnen en draaiende delen in keimwerk	hardhout	quarzgrijs
entrepuien	aluminium	quarzgrijs
dakbedekking	keramische pan OVH	antraciet en rood
dakkapellen, goten en boeilijsten	rockpanel, naadloos	crème-wit
dakbedekking platdak	baanvormige dakbedekking	n.t.b.

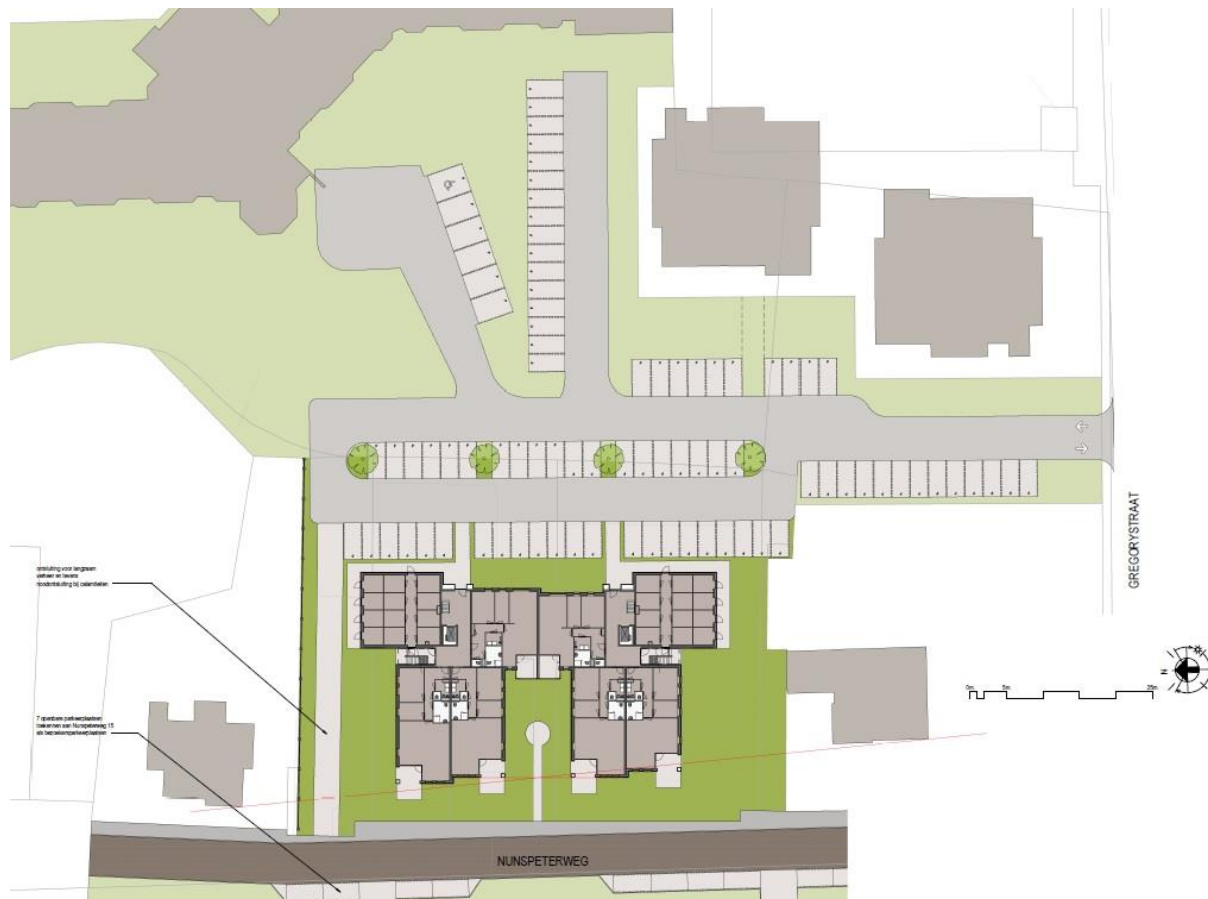
Omdat de voorgestelde ontwikkeling plaats vindt binnen het gebied van het beschermde stadsgezicht is het totale plan diverse keren besproken met de monumentenbeleidscommissie van de gemeente. De monumentenbeleidscommissie heeft op 21 februari 2017 aangegeven positief in te stemmen met het plan.

Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernota dient er voor dure koopappartementen per appartement 2 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers te worden gerealiseerd. In het plan worden 22 appartementen gebouwd. Voor 22 appartementen (22x 2,3) zijn 51

parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Initiatiefnemer heeft met WZU (eigenaar Feithenhof) overeenstemming bereikt om ook te kunnen parkeren op het perceel van de Feithenhof. Hierdoor is deels sprake van dubbelgebruik.

Het Nieuwe Feithenhof heeft (64 zorgwoningen x 0,7p) 45 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn dus 96 parkeerplaatsen noodzakelijk. Volgens de CROW-norm mogen in dit plan 5 parkeerplaatsen worden afgetrokken van het totaal. Dit resulteert in 91 parkeerplaatsen. Er worden 5 mindervalidenparkeerplaatsen aangelegd. Er zijn aan de overzijde van de Nunspeterweg 7 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig die toe te kennen zijn de Nunspeterweg 15. Op het perceel Nunspeterweg en Het Nieuwe Feithenhof zijn dus $(91-7)$ 84 gewone parkeerplaatsen nodig. Uit navolgende afbeelding blijkt dat er wordt dus voldaan aan de parkeernota van de gemeente Elburg.



Uit een enquête onder de potentiële kopers van de appartementen is bovendien gebleken dat de parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per appartement voor de meeste bewoners niet nodig is omdat ze slechts één auto hebben. Uit de enquête blijkt dat per appartement 1,2 parkeerplaats noodzakelijk is. Hierbij opgeteld 0,3 parkeerplaats voor bezoekers resulteert dit $(22 \times 1,5 (1,2 + 0,3))$ in 33 parkeerplaatsen.

Met de aanleg van 2,3 parkeerplaatsen per appartement wordt dus ruim tegemoet gekomen aan de geënteerde behoefte.

De conclusie is dat er voldoende ruimte aanwezig is om te kunnen voldoen aan de parkeernorm en de feitelijk geconstateerde parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven en vindt een toetsing in het kader van de voorgenomen ontwikkeling plaats. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijkswaagen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De visie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Elburg. Voor dit gebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.2.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 22 woningen mogelijk. In dit plan is daarom sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

In november 2017 is door Stec groep voor de voorgestane realisatie van het appartementengebouw met 22 woningen de laddertoets opgesteld. Stec heeft de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is.

Daarvoor is ingegaan op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling aan de Nunspeterweg?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van 22 appartementen in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: hoe verhoudt de ontwikkeling zich tot de gedachte eerst te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied voor ontwikkeling in het buiten bestaand stedelijk gebied?

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat 22 appartementen aan de Nunspeterweg zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of bij een functiewijziging. Hier is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vigerende bestemmingsplannen kent de bestemming bedrijf, daarmee is sprake aan een functiewijziging van zodanige aard dan om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom is er gecheckt of de herontwikkeling een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie: '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.'

Dit bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van een binnenstedelijk gebied –de Nunspeterweg– naar een plan met woningbouw mogelijk. Daarbij dragen zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Elburg als het nog vigerende bestemmingsplan dat al een stedelijke functie

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

mogelijk maakt, bij aan de conclusie dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder waardoor een extra afweging van alternatieven binnen BSG in het kader van deze Laddertoets achterwege kan blijven.

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende vraag zijn naar de woningen die het plan mogelijk maakt. Voor Elburg wordt een vraag waargenomen van circa 650 woningen in de periode 2017-2027 waarvan 160 tot 195 koopappartementen.

Gezien de vergrijzing van huishoudens, is voor de komende tien jaar te verwachten dat de voorkeuren gemeentebreed steeds meer verschuiven naar (levensloopbestendige) nultredenwoningen waaronder appartementen. Uit het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoON2015) blijkt namelijk dat de sterk groeiende oudere doelgroep een overwegende voorkeur heeft voor een nultredewoning. Dit is veelal een appartement maar hoeft niet perse. Een grondgebonden nultredenwoningen of het aanpassen van bestaande woningen zodat deze geschikt zijn voor oudere huishoudens kan soms ook tegemoet komen aan deze voorkeuren (zie ook 3.4.4 onder: Kwalitatief afwegingskader woningbouw gemeente Elburg).

De 22 appartementen worden zo gemaakt dat deze levensloopbestendig zijn en geschikt voor bewoning door senioren huishoudens. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een combinatie met zorg van het nabijgelegen Feithenhof te realiseren.

Onder 70 belangstellenden voor het plan aan de Nunspeterweg Elburg is een enquête gehouden. De resultaten van deze enquête laten zien dat het overgrote deel van de belangstellenden stellen zonder kinderen betreft (85%). Vrijwel alle belangstellenden zijn ouder dan 50 jaar (circa 60% is tussen de 50 en 70 jaar en bijna 40% is 70 jaar of ouder). Alle respondenten wonen op dit moment in een grondgebonden koopwoning, maar geven aan op zoek te zijn naar een appartement, liefst met drie kamers of meer. Circa 80% van de respondenten zoekt een appartement van 80m² tot 120m². En vrijwel alle respondenten zoeken in de prijsklasse boven de € 200.000,--. Dit bevestigt het beeld uit het WoON2015.

Er blijkt een additionele kwalitatieve vraag naar circa 160 tot 195 appartementen in de koop tot 2027 in Elburg te zijn.

Uitgangspunt voor de behoefte is de woningvraag over de periode 2017-2027 minus harde plancapaciteit. Zoals hiervoor ook al is gebleken zijn er in Elburg op dit moment vrijwel geen (0 tot 18) harde plannen voor appartementen in de koopsector. De vraag voor de periode 2017-2027 naar koopappartementen bedraagt circa 160 tot 195 stuks. Het plan aan de Nunspeterweg biedt, afgaande op het beoogde programma, ruimte aan 22 appartementen, geschikt voor bewoning door senioren. Op basis van de confrontatie van de gemeentelijke woonvoorkeuren en de kwalitatieve aspecten van de harde woningbouwplannen in gemeente Elburg, is daarmee op te maken dat het plan aan de Nunspeterweg in Elburg voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Ook op basis van de regionale en de gemeentelijke woonvisie, en op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen (en daarmee de veranderende voorkeuren en kwalitatieve woningvraag) voorziet het plan Nunspeterweg Elburg in een groeiende kwalitatieve vraag binnen de marktregio. De appartementen, mogelijk in combinatie met zorg, sluiten aan bij de groeiende kwalitatieve vraag naar geschikte woningen voor oudere huishoudens, of voor huishoudens die willen voorsorteren op toekomstige mobiliteitsbeperkingen.

3.2.5 Conclusie

Plan voor 22 appartementen voorziet in kwalitatieve behoefte (zie voorts 3.4.4 Woonvisie 2015-2019):

- Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in lijn met de gedachte achter de Ladder.
- Het plan voorziet in een groeiende kwalitatieve behoefte aan appartementen in Elburg.
- Gemeente is op de hoogte van kwantitatief overschot en denkt na over een aanpak.

De door STEC uitgevoerde Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling is als Bijlage 1 Ladder voor de beoogde ontwikkeling toegevoegd aan dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland 2015

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze is in juli 2015 geactualiseerd en op 11 november 2015 geconsolideerd. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie zijn de maatschappelijke opgaven die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze twee doelen zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Het plangebied ligt in de Noord-Veluwe.

Kenmerkend voor de regio Noord-Veluwe zijn:

- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en hei;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omliggende regio's.

De regio staat voor de volgende opgaven:

- Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector.
- Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.
- Verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap.
- Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Woningbouw

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat heeft de provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijkt de provincie voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren. De provincie ontwikkelt programma's om de leefomgeving te versterken. Zo wordt leegstand voorkomen, die ontstaat als oude woningen niet meer verkocht worden omdat er zoveel nieuwe woningen komen. Hierdoor wordt ook het risico op onrendabele investeringen verkleind. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen passen bij de afspraken die de provincie met de andere partijen in de regio heeft gemaakt.

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken zijn vastgelegd in het KWP3.

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

van woningen door verschillende doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De ontwikkeling betreft woningbouw waarbij 24 woningen worden gerealiseerd. Voor deze inbreidingslocatie wordt er ingespeeld op de marktvraag. Uit onderzoek is gebleken dat er een grote vraag is naar levensloopbestendige appartementen. Gezien het vorenstaande is de ontwikkeling van de locatie in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

Momenteel wordt de omgevingsvisie geactualiseerd. Dit heeft echter geen consequenties voor dit plan.

Conclusie

Het plan sluit aan op het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Elburg 2020

In november 2009 is de toekomstvisie Elburg 2020 vastgesteld. Het toekomstbeeld van de gemeente Elburg gaat uit van de volgende kernwaarden:

- Geborgenheid, zorgzaamheid en veiligheid.
- Gastvrije en uitnodigende omgeving.
- Vitale kwaliteitseconomie.
- Herkenning in geloofsbeleving.
- Kwaliteit in wonen en leefomgeving.
- Kleinschaligheid en menselijke maat.
- Ontplooiingsruimte voor jong en oud.

In de toekomstvisie staat dat het woningbouwbeleid wordt toegesneden op de vraag. Lokaal maatwerk is daarbij essentieel. De diversiteit in woonmilieus wordt sterker. De van oudsher traditionele opbouw van de woningvoorraad krijgt hiermee een ander karakter: meer kwaliteit en meer toekomstgericht. Daarnaast wordt ingezet op bevordering van de doorstroming. In samenwerking met andere partijen worden doeltreffende acties in gang gezet om het aanbod af te stemmen op de daadwerkelijke vraag. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de schaal en omvang van de ontwikkeling afgestemd op de locatie. Behoud of herstel van identiteit en eigenheid staat daarbij voorop.

De ruimtelijke aspecten uit de toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Structuurvisie gemeente Elburg 2030.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan past binnen de uitgangspunten van de toekomstvisie.

3.4.2 Structuurvisie gemeente Elburg 2030

De gemeenteraad heeft op 16 maart 2015 de Structuurvisie gemeente Elburg 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de daarvoor geldende Visie Wonen en Werken.

De gemeente Elburg wil met de realisatie van enkele uitbreidingswijken, waaronder Vossenakker, een invulling geven aan de gemeentelijke woningbehoefte. Wel worden er zorgvuldig ingepaste kleinschalige projecten tot stand gebracht door inbreiding, herstructurering en via verkleuring van werklocaties naar woonfuncties.

In de structuurvisie is wat betreft de opsomming van 'Plannen realisatie 2010 - 2019' het volgende opgenomen:

"De lijst met woningbouwlocaties is gebaseerd op het woningbouwprogramma KWP3. Het is mogelijk dat binnen deze planningsruimte voor woningbouwlocaties aantallen en prioriteit onderling wijzigen. Wanneer er tussentijd andere plannen worden ingediend, kan het bovendien zijn dat de navolgende plannen in de tijd verschuiven." De locatie Nunspeterweg is daarbij opgenomen als potentiële inbreidingslocatie voor de periode na 2019.

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Klimaat en duurzaamheid vormen voor de gemeente Elburg steeds belangrijkere uitgangspunten bij de gebiedsontwikkeling. Daarnaast speelt milieuhygiëne een essentiële rol bij de beoogde ontwikkelingen.

Conclusie

Het voorliggende plan past binnen de structuurvisie.

3.4.3 Ontwerp Omgevingsvisie Elburg

In Elburg is het aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Dit komt niet alleen door de mooie cultuurhistorisch waardevolle Vesting met haven, de ligging aan de Randmeren en de zandverstuivingen van de Veluwe. Maar zeker ook door de fijne sfeer, geborgenheid en gemeenschapszin, de stedelijke voorzieningen om de hoek en de relatief goede bereikbaarheid van werkgelegenheid in de omringende grotere steden. De gemeente Elburg wil deze kansen verder benutten, voortvarend inspelen op nieuwe uitdagingen, zoals rondom de energietransitie en klimaatadaptatie en uiteraard haar (cultuurhistorische en landschappelijke) kwaliteiten en dorpse identiteit koesteren en waar mogelijk versterken.

De Omgevingsvisie Elburg is opgebouwd uit 5 integrale thema's te weten:

- Leefbare, gezonde en vitale dorpen met een actieve samenleving.
- Herkenbare omgevingskwaliteit en -identiteit.
- Vitaal economisch klimaat.
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig.
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk.

De visie op hoofdlijnen kan als volgt kernachtig weergegeven worden:

- Evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Blijven werken aan de zelfredzaamheid en betrokkenheid bij de gemeenschap.
- Behouden en versterken van de diversiteit van het landschap.
- De agrarische sector als drager van het landschap.
- Versterken van de identiteit van alle dorpen en kernen.
- Vergroten diversiteit in werkgelegenheid.
- Optimaliseren ruimtegebruik, duurzaamheid en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande bedrijventerreinen.
- Versterken toeristisch-recreatieve sector.
- Verbeteren openbaar vervoer.
- Werken aan een compleet, verkeers- en sociaal veilig fietsnetwerk.
- Blijvend aandacht voor het beperken / voorkomen van verdere toename van hinder voor het woon- en leefklimaat.
- Voortvarend werken aan de energietransitie en klimaatadaptatie.
- Werken aan een optimalisatie van het afwegingsproces, gericht op het op integrale en pro-actieve wijze begeleiden en afwegen van initiatieven uit de samenleving.

Bij alle ontwikkelingen en investeringen staan de kernwaarden voorop: Geborgenheid, zorgzaamheid, veiligheid; Gastvrije en uitnodigende omgeving; Vitale kwaliteitseconomie; Herkenning in geloofsbeleving; Kwaliteit in wonen en leefomgeving; Kleinschaligheid en menselijke maat & ontplooiingsruimte voor jong en oud. Het ontwerp van de omgevingsvisie heeft van 1 november 2017 tot en met 12 december 2017 ter inzage gelegen. De locatie Nunspeterweg is daarbij aangemerkt als 'zachte' woningbouwlocatie voor maximaal 22 woningen.

3.4.4 Woonvisie 2015-2019

Voor de gemeente Elburg is op 11 mei 2015 de Woonvisie 2015-2019 vastgesteld. In deze visie is het woonbeleid voor de periode 2015-2019 vastgelegd.

De woonvisie geeft de bouwstenen voor de activiteiten op het gebied van het wonen, en is het richtinggevend kader voor het handelen van de partners in het veld. De visie formuleert onder meer het kader voor de afweging van nut, noodzaak en locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de bestaande woningvoorraad. Het sluit daarbij aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook vormt deze visie het kader voor het maken van prestatieafspraken met de in de gemeente werkzame corporaties.

De thema's in de visie zijn:

- Betaalbaarheid van het wonen.
- Wonen-welzijn-zorg.
- Duurzaamheid.
- Woonprogramma (potenties bestaande woningvoorraad en nieuwbouw).
- De kernen in beeld (accenten per kern).
- Sturing nieuwe stijl.

Kwantitatief duiden scenario's voor de toekomstige huishoudensontwikkeling voor de gemeente op een behoefte aan 580 tot 790 extra woningen in de periode 2013 tot 2025 (inclusief de effecten van extramuralisering). Kwalitatief zit de groei met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens en de woonwensen zijn gericht op nultreden-/levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen (vooral senioren). Er is een beperktere behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Daarnaast is er een blijvende vraag naar duurdere koopwoningen, hoewel deze sector op termijn in grotere aantallen op de markt zullen komen in verband met de sterke vergrijzing van de bevolking.

Kwalitatief afwegingskader woningbouw gemeente Elburg

Projecten zijn kansrijk als zij voldoen aan een deel van onderstaande afwegingspunten:

- Ze spelen in op de vraag (marktvraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- De woningen moeten flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, mits ze betaalbaar blijven.
- Ze spelen voldoende in op ruimte en kwaliteit; goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.
- Ze versterken de ruimtelijke kwaliteit:
 1. inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit boven uitbreiding;
 2. vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
 3. bijzondere aandacht voor vrijkomende agrarische bebouwing en 'grondruil' die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente ten goede komen;
 4. grootschalige uitbreiding is in de toekomst niet meer aan de orde, lopende projecten worden nog wel uitgevoerd.
- Accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling.
- Projecten houden rekening met de concurrentie ten aanzien van de bestaande voorraad.
- Ze spelen in op gewenste nieuwe vormen van wonen met zorg.
- Ze houden rekening met duurzaamheid en energieneutraliteit.
- Niches die we willen faciliteren in kleine aantallen.
- Projecten zijn financieel haalbaar en qua juridische planstatus in een vergevorderd stadium.

Wil Elburg de benodigde productie halen, dan is een kritische analyse van afzetbaarheid nodig. Elburg heeft op regionaal niveau afspraken gemaakt over de kwantitatieve bandbreedte van de netto-toevoegingen in de periode 2013 - 2025. Dit komt voor de gemeente neer op een opgave van circa 630 woningen. Elburg beschikt over locaties voor circa 1.100 woningen. Een goed afgewogen prioritering van de beschikbare planvoorraad is nodig om voortgang in de productie te houden en te waken voor overcapaciteit van het aanbod op de markt.

Voor Elburg gelden de volgende accenten voor wonen en leven:

- Richten op gedifferentieerde woonmilieus.
- Versterking centrumfunctie.
- Ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) geven.
- Kansen voor kleine huishoudens starters/ouderen op locaties nabij voorzieningen en openbaar-vervoerhaltes.
- Beleid richten op in stand houden van voorzieningen, waarbij met betrokkenen indien nodig gezocht wordt naar creatieve oplossingen (slim samenwerken).

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

De locatie Nunspeterweg is daarin opgenomen als 'oranje' locatie met indicatieve capaciteit van 15 woningen.

Conclusie

Dit plan, nabij de Vesting Elburg met al haar voorzieningen, richt zich op woningen voor met name de senioren. Uit onderzoek is gebleken dat voor deze doelgroep onvoldoende woningen voorradig zijn.

De locatie biedt kansen voor senioren om nabij voorzieningen en openbaar-vervoershalses te wonen. Kortom het voorliggende bestemmingsplan past uitstekend binnen de woonvisie en het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.5 Welstandsnota

Door de gemeenteraad van Elburg is in oktober 2013 de Welstandsnota gemeente Elburg vastgesteld.

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving wordt gehandhaafd. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Elburg. Wel is er (landelijk gezien) sprake van een tendens van een terugtrekkende overheid, waarbij de burger meer zelf verantwoordelijk wordt geacht. Welstandseisen klinken vaak subjectief en zijn dat ten dele ook. De "waarom" vraag kan altijd weer gesteld worden. Over smaak valt kennelijk te twisten. Wel is het van belang dat precies wordt aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime wordt beoordeeld. Een deskundige commissie/stadsbouwmeester en/of een vakbekwame architect/comité moeten er vervolgens samen zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren kortom over ontwerpen.

De gemeente kent welstandsniveau I en II, en welstandsvrij. Voor het gebied dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht geldt welstandsniveau I, zware toetsing.

Zware toetsing houdt in dat vergunningplichtige bouwplannen die niet onder de sneltoetscriteria vallen, altijd om advies aan de welstandscommissie/stadsbouwmeester wordt voorgelegd.

Na intensief en constructief overleg met de welstandscommissie en gemeentelijke monumentencommissie heeft de welstandscommissie op 31 oktober 2017 een positief advies gegeven.

3.4.6 Parkeernota gemeente Elburg

De gemeenten Elburg, Hattem, Nunspeet en Oldebroek hebben gezamenlijk een parkeernota opgesteld. Deze nota is door de raad van de gemeente Elburg vastgesteld op 29 september 2014.

Het doel van de parkeernota is het voeren van een parkeerbeleid dat op acceptabele loopafstand sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Hierbij worden de parkeernormen gehanteerd voortkomend uit de CROW publicatie 317. Kort gezegd houdt dit in dat de stedelijkheidsgraad de hoogte van de parkeernorm bepaald.

Uit paragraaf 2.3 blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.4.7 Milieubeleidsplan 2010-2013

Op 8 juli 2013 is het milieubeleidsplan 2010-2013 vastgesteld.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor het gemeentelijk beleid voor de milieuthema's. Het milieubeleidsplan vormt de basis voor de verschillende milieuthema's, welke in concrete uitvoeringsprogramma's worden bestendigd.

De volgende milieuthema's komen aan de orde:

- Afval
- Geluid, trillingen en lucht
- Klimaat: energie en duurzaamheid

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

- Externe veiligheid
- Landschap en natuur
- Water
- Luchtkwaliteit
- Bodem

Voor het thema afval, wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen bij Nieuw Feithenhof.

3.5 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst en afgewogen in relatie tot het relevante ruimtelijke beleid. Het beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven.

Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta of ook wel Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.2.2 Onderzoek Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met Waarde Archeologie 2 en Waarde Archeologie 3. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een ruimtelijke ingreep respectievelijk groter dan 120 m²/500 m² en dieper dan 0,30 meter.

Het plangebied Nunspeterweg 15 is momenteel bebouwd. Twee woonhuizen zijn geschakeld aan grote schuren. Het woonhuis nummer 15 dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw en nummer 15-A uit de jaren '30.

Volgens de verwachtingskaart van de gemeente Elburg ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Deze hoge verwachting is gebaseerd op het voorkomen van twee historische huisplaatsen, zoals die op de kadastrale minuutplan van 1832 staan afgebeeld. Bij historische boerderijen die in 1832 staan afgebeeld, bestaat een kans dat die nog middeleeuwse voorgangers kent. De beide huizen staan ook afgebeeld op de kaart van De Man (1806).

De geomorfologische ondergrond bestaat uit een dekzandvlakte (dekzandvlakte of -laagte afgedekt door klei- en/of veenpakket (> 50 cm)). Deze bodems hebben een middelmatige archeologische verwachting. De aanwezigheid van veen geeft aan dat het van oorsprong een nat gebied is geweest. Niet gek als je bedenkt dat de voormalige Zuiderzee op nog geen 400 meter afstand lag.

Het gebied rond het plangebied bestond in 1832 vooral uit weiland. Ter plaatse van het plangebied aan de toenmalige Steenweg waren wat tuintjes en tuinhuisjes. De Steenweg is later opgenomen in de Zuiderzeestraatweg.

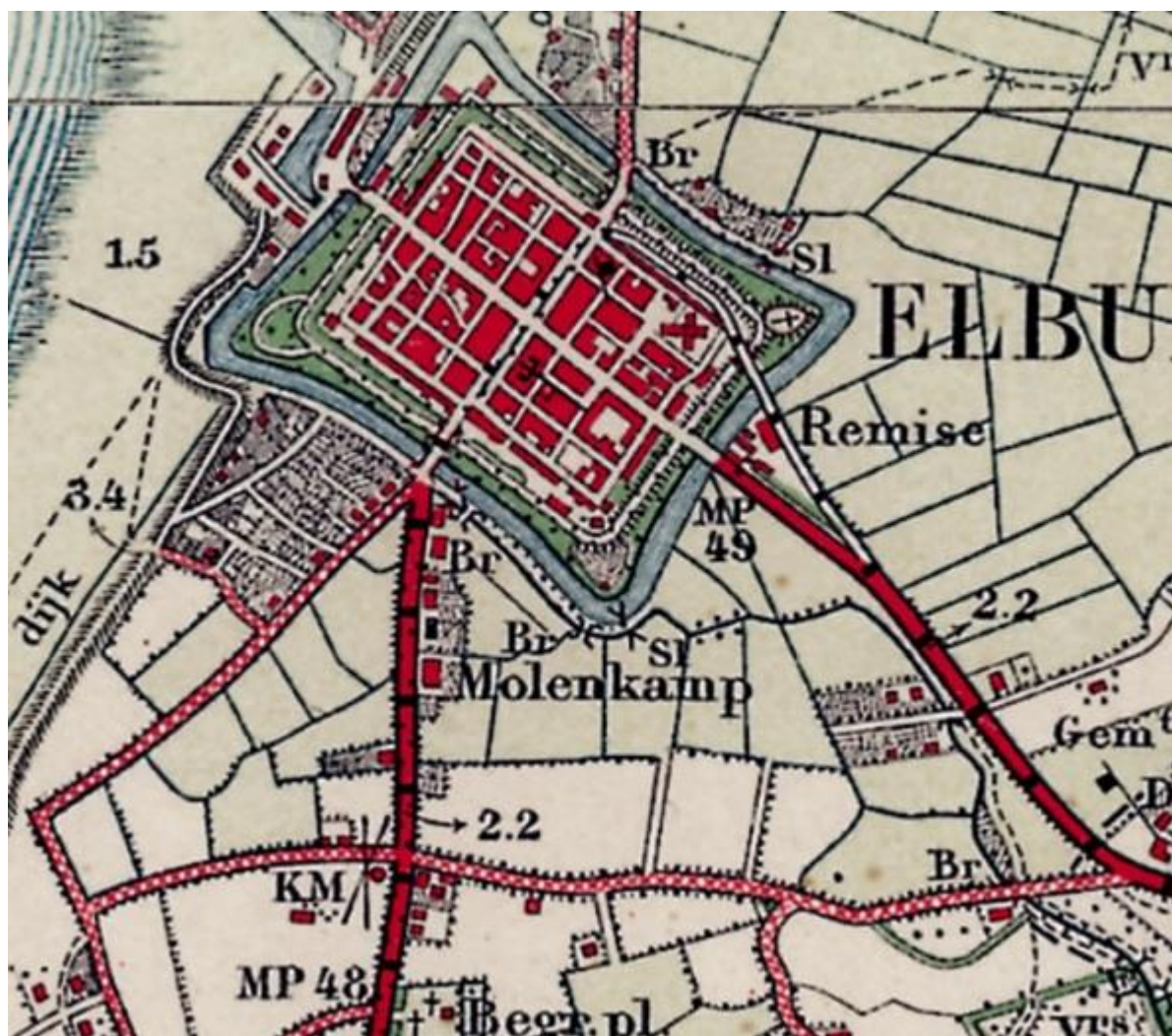


Kadastrale minuutplan 1832

Op nog geen 150 meter afstand (Wildemaetstraat) is in 2006 een aantal boringen gezet. Hier werd inderdaad een klei op veendek vastgesteld. Ook hier werd geen aanvullend onderzoek geadviseerd.

Binnen het plangebied heeft vooruitlopend op de huidige bebouwing meer bebouwing gestaan. De bouw, sloop en herbouw op dezelfde locatie hebben de bodem ter plaatse flink geroerd.

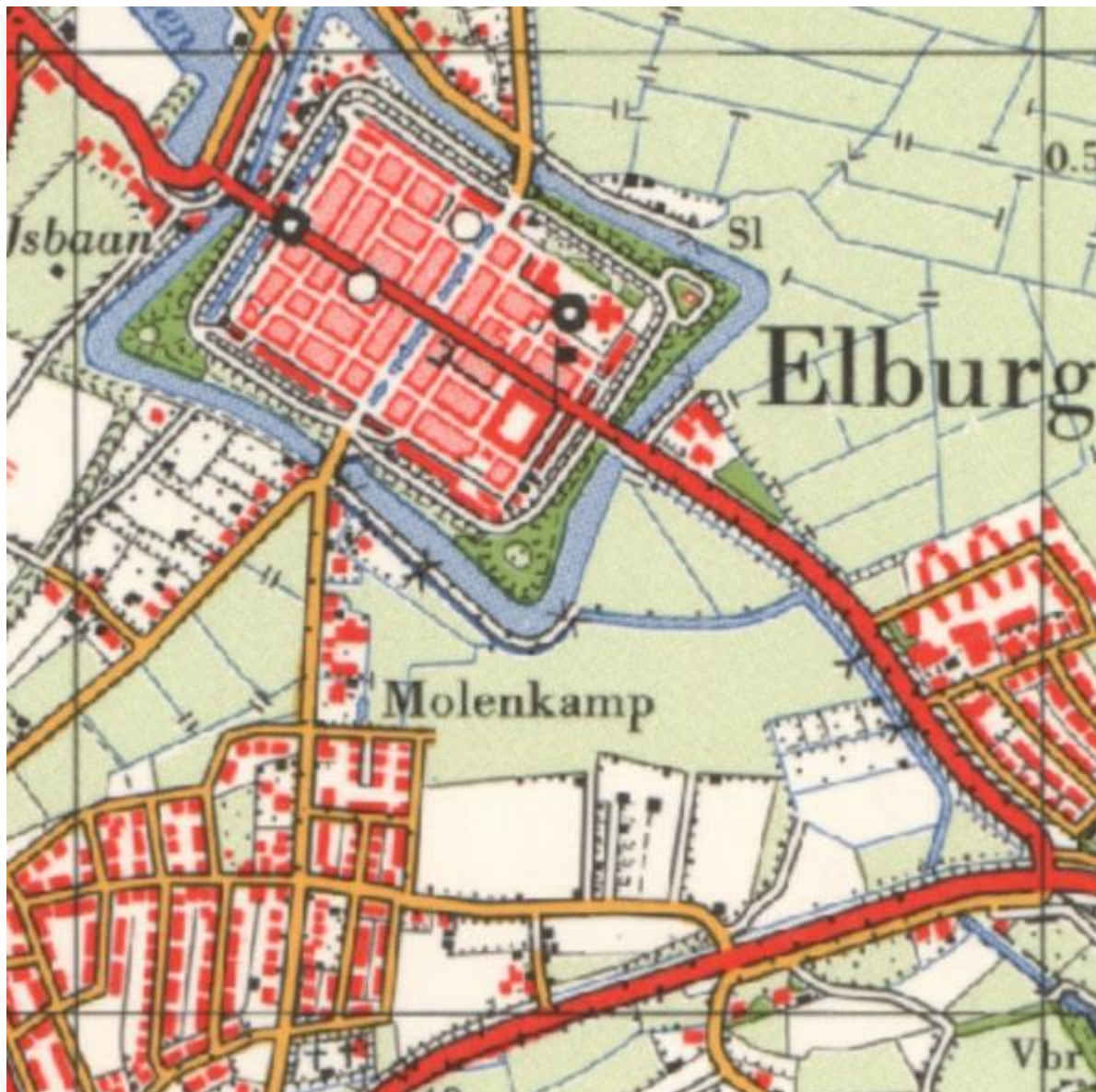
De diverse bebouwing uit verschillende perioden, alsmede de middelmatige verwachting op het aantreffen van archeologische waarden maken de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein. Er worden geen archeologische sporen of vondsten verwacht. Daarom wordt voor de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek aanbevolen.



1931 vanaf 1918



1961

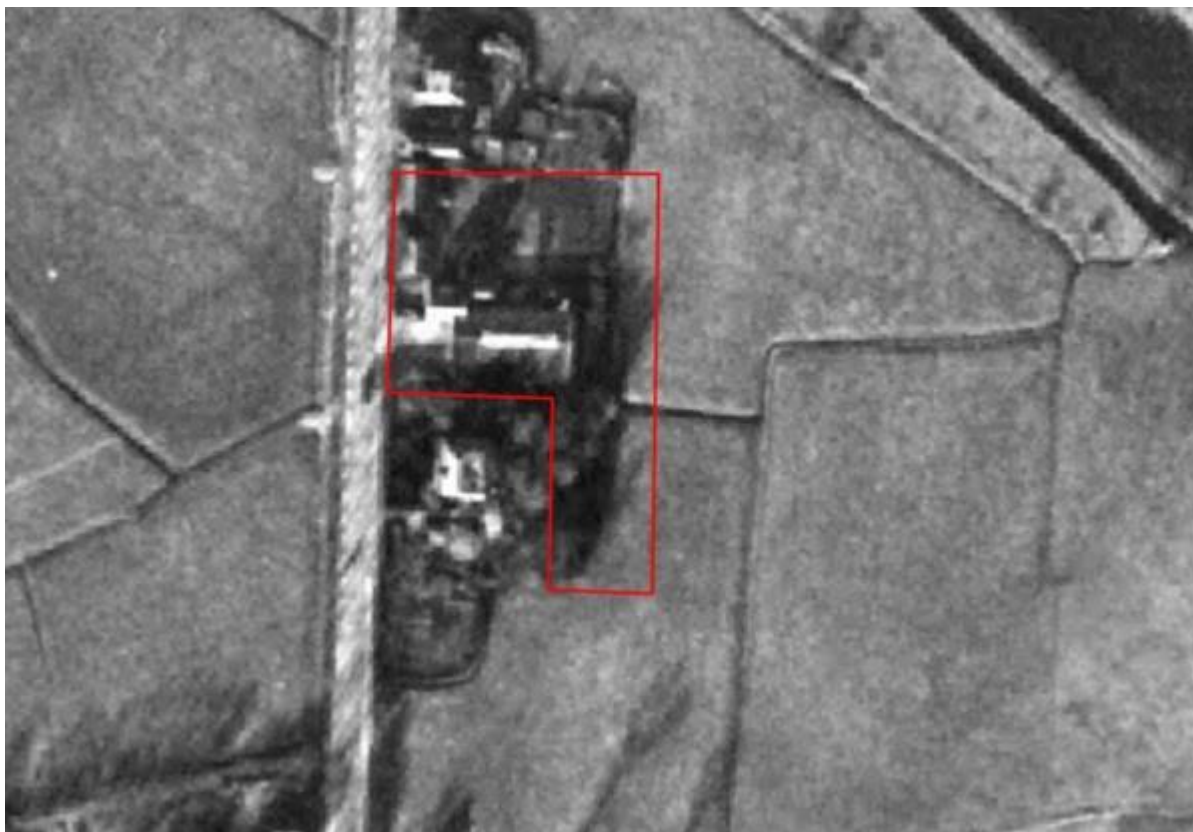


1966



1985

Op navolgende luchtfoto is nummer 15-A duidelijk te zien.



Luchtfoto 1949.

Door de diverse bebouwing uit verschillende perioden wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein geacht. Er is daarom contact gezocht met de regio-archeoloog. Hij bevestigt dat er geen archeologische sporen of vondsten worden verwacht en heeft voorgaande afbeeldingen en informatie toegezonden. Daarom wordt voor de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek aanbevolen.

Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2.3 Onderzoek Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

Bebouwing

Omdat de voorgestelde ontwikkeling plaats vindt binnen het gebied van het beschermde stadsgezicht is het totale plan besproken met de monumentenbeleidscommissie van de gemeente Elburg. De monumentenbeleidscommissie kan instemmen met het plan.

4.2.4 Conclusie

Geen van beide aspecten is een belemmering voor de realisatie van de appartementen.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Wettelijk kader

Om te bepalen welke toetsing relevant is bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen, zijn de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van (beschermd) natuurgebieden, de verwachting van beschermde soorten en de aanwezigheid van bomen van belang.

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussen-liggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soort-bescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1);
2. Soorten beschermd op grond van de Habitat-richtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5);
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art. 3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

4.3.2 Onderzoek

Ter plaatse zijn geen waardevolle houtopstanden aanwezig.

In september 2017 is door Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd om te beoordelen of de plannen conflicteren met de wettelijke bescherming van natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

- Het project heeft, **mogelijk met uitzondering van stikstofdepositie**, geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg.
- Het project ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk.

Soortbescherming

- Bebouwing in het plangebied wordt niet gebruikt als verblijfplaats of nestlocatie door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. Door de sloop van de gebouwen gaan geen verblijfplaatsen en nestlocaties verloren. Schade op onmisbare vliegroutes en essentiële foerageergebieden van vleermuizen is niet aan de orde.
- Jaarrond beschermde nesten van overige broedvogels ontbreken.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van stedelijk gebied te verwachten.
- Aanwezige woningen worden niet gebruikt als vaste verblijfplaats door Steenmarter.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende vrijgestelde zoogdieren en amfibieën te verwachten. In voorliggende situatie geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming.
- In het plangebied zijn geen flora, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de Provincie Gelderland.

Advies

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

4.3.3 Conclusie

Het aspect ecologie is geen belemmering voor de realisatie van de appartementen.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Quickscan natuurtoets toegevoegd aan dit plan.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van deze eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

4.4.2 Onderzoek

In oktober 2017 is via de digitale watertoets het online instrument via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Het regenwater wordt aangesloten op het regenwaterstelsel op de het terrein van Nieuw Feithenhof. Vuilwater wordt in overleg met de gemeente, indien de capaciteit voldoende is, aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Ook zal bij de bouwaanvraag, worden aangegeven hoe wordt omgegaan met 'tertiaire bluswatervoorzieningen'.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap raadt de initiatiefnemer aan, de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op de website: www.dewatertoets.nl.

4.4.3 Conclusie

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies".

De watertoets en de samenvatting zijn als Bijlage 3 Watertoets en Bijlage 4 Samenvatting watertoets toegevoegd aan dit plan.

4.5 Geluid wegverkeerlawaaai

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Nunspeterweg en de Gregorystraat.

4.5.2 Onderzoek

In juli 2017 is door MilieuCoördinator een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd in verband met de realisatie van het appartementencomplex..

In verband met de realisatie van het appartementencomplex wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Nunspeterweg en de Gregorystraat. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de relevante 30 km/uur-wegen beschouwd. Het betreft de Nunspeterweg, de Wildemeatstraat en het Bagijnendijkje.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Nunspeterweg en de Gregorystraat voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder gezien het feit dat de voorkeurswaarde wordt gerespecteerd en er geen sprake is van andere geluidbronnen. Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde is het niet noodzakelijk om maatregelen te onderzoeken teneinde de geluidbelasting ter plaatse van de woning te reduceren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) vanwege alle relevante omliggende wegen (zoneplichtig en niet-zoneplichtig) berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. De cumulatieve geluidbelasting blijkt overeenkomstig de Lden classificering volgens 'methode Miedema' te classificeren als "Redelijk". Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Het gewenste maximale binnenniveau voor woningen is 33 dB. Het bouwbesluit gaat uit van een minimale geluidwering van 20 dB. Vanwege de gecumuleerde geluidbelasting van 56 dB, moet de karakteristieke geluidwering minimaal 23 dB bedragen, zodat wordt voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.6 Milieu(hinder)

4.6.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.6.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden.

Het plangebied is niet gelegen in een milieuzone.

4.6.3 Conclusie

De planlocatie is gelegen buiten de milieuzones van bedrijven, waardoor tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de appartementen. Door de komst van de appartementen worden er geen bedrijven belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.7.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.7.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.7.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 22 extra woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.8.2 Onderzoek

In oktober 2017 is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd met als doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond overschrijdingen van de achtergrondwaarden aan verdachte parameters uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Dit gehalte wordt echter beschouwd als een van nature verhoogde concentratie. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van deellocatie A (voormalige ondergrondse tank), is gelet op de achtergrondwaarde overschrijding aan minerale olie in de grond bevestigd.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie ter plaatse van deellocatie B (overig terrein), is gelet op de achtergrondwaarde overschrijdingen aan zware metalen, PAK en minerale olie in de grond bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde chemische milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het chemisch onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

De puinlaag ter plaatse van boringen 11 en 12 is aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van asbest. Geadviseerd is ter plaatse een verkennend onderzoek conform NEN5897:2015 naar asbest uit te voeren.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor realisatie van de plannen. Er wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar asbest. Dit wordt t.z.t. toegevoegd aan dit plan.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord.

In mei 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's beschreven hoe de gemeenten in de regio Noord-Veluwe, waar onder Elburg, omgaan met externe veiligheid.

De beleidsvisie biedt de gemeenten de mogelijkheid om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid. Daarnaast biedt de beleidsvisie ook een platform voor een samenwerking tussen de afdelingen van de gemeenten en bijvoorbeeld de hulpdiensten. Een belangrijk neven doel van de beleidsvisie is om de beschikbare gemeentelijke middelen efficiënt in te zetten. Vanuit de externe veiligheidswetgeving gelden verplichtingen waarvan de invulling een inspanning vraagt van het gemeentelijk apparaat. En waar deze inspanning nabij risicobronnen tot duidelijke veiligheidswinst kan leiden, neemt deze 'winst' op grotere afstand van de bron zeer nadrukkelijk af. De systematiek in deze beleidsvisie externe veiligheid voorziet in het concentreren van de aandacht op gebieden waar deze 'winst' is te realiseren en in het volstaan met algemene beleidsregels voor gebieden op grotere afstand. Geld en kennis worden daarmee ingezet op plaatsen waar deze nodig zijn. Veel externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, maar gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering daarvan. Gemeenten dienen een antwoord te hebben op nieuwe technische en juridische inzichten, alsook ontwikkeling van nieuwe risicobronnen.

Bij het invullen en uitvoeren van externe veiligheidsbeleid zijn drie thema's te onderscheiden: 1. inzicht verkrijgen in de externe veiligheidssituatie; 2. keuzes maken; 3. Samenwerken.

Risicobronnen.

De Veiligheidsregio heeft in zijn algemeenheid een adviesrol omtrent rampbestrijding en zelfredzaamheid. Het plan zal daarom ter advisering naar de Veiligheidsregio gezonden worden.

In feite is er nagenoeg geen sprake van veranderde omstandigheden, er worden 22 woningen toegevoegd in een bestaand bebouwd gebied. Aangezien het perceel zich bevindt tussen twee straten, zijn er bij een eventuele calamiteit, twee vluchtroutes aanwezig.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

(ontwerp)

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegd gezag zijn eventuele keuze om géén m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In 2014 is een aantal aspecten van de Europese m.e.r.-richtlijn gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in 2017 verwerkt in de Nederlandse wetgeving. De Wijzigingswet Wet milieubeheer is in werking getreden op 16 mei 2017 en op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden.

Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze op 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden de procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden, dus in het geval van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het belangrijkste verschil met een m.e.r.-beoordeling voor gevallen boven de drempelwaarde is dat het bevoegd gezag geen mededeling hoeft te doen van zijn beslissing omtrent de vraag of een MER moet worden gemaakt door een kennisgeving en ter inzage legging niet nodig is. De beslissing dat er (g)een MER moet worden gemaakt, maakt uiteindelijk deel uit van een m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluit (omgevingsplan of bestemmingsplan).

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden gemaakt voor een aantal activiteiten die in kolom 1 vallen. Een belangrijk voorbeeld is categorie D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r., stedelijke ontwikkelingsprojecten: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Aangezien er nog geen duidelijke definitie van stedelijke ontwikkelingsprojecten is opgenomen, is er nog veel onduidelijk of er sprake is van wel of geen stedelijk ontwikkelingsproject.

4.10.2 Onderzoek

Uit de door Ecogroen uitgevoerde natuurtoets blijkt dat:

- Bebouwing in het plangebied niet wordt gebruikt als verblijfplaats of nestlocatie door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. Door de sloop van de gebouwen gaan geen verblijfplaatsen en nestlocaties verloren. Schade op onmisbare vliegroutes en essentiële foerageergebieden van vleermuizen is niet aan de orde.
- Jaarrond beschermde nesten van overige broedvogels ontbreken.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van stedelijk gebied te verwachten.
- Aanwezige woningen worden niet gebruikt als vaste verblijfplaats door Steenmarter.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende vrijgestelde zoogdieren en amfibieën te verwachten. In voorliggende situatie geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming.
- In het plangebied zijn geen flora, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de Provincie Gelderland.

Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen (significante) negatieve effecten op de omgeving legt.

4.10.3 Conclusie

Voor het planvoornemen hoeft op basis van bovenstaande (4.10.2) derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het plan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-standaarden.

Het plan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Het aantal regels is beperkt mogelijk gehouden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemming. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die algemeen van toepassing zijn.

5.2 Nadere toelichting op de planregels

5.2.1 Wonen

Doel

Het doel van de bestemming 'Wonen' is vastlegging van de woonfunctie en daarbij aan het wonen verbonden functies mogelijk te maken.

Functionele mogelijkheden

De hoofdfunctie van de bestemming is wonen. Daarnaast worden aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Deze moeten echter voldoen aan de in de specifieke gebruiksregels opgenomen voorwaarden.

5.2.2 Waarde - Archeologie

Doel

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' hebben tot doel bij een verwachting van archeologische waarden in de gronden, deze bij een vergunningaanvraag te onderzoeken. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige waarden behouden, beschermd en/of hersteld worden.

Functionele mogelijkheden

De gronden waarop deze bestemming ligt zijn, naast de gebruiksmogelijkheden van onderliggende bestemmingen, ook bedoeld voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden. Dit betekent dat bij het gebruik van de gronden altijd rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid archeologische waarden.

Bouwmogelijkheden

Er geldt een archeologische onderzoeksverplichting voor een bouwwerk groter dan respectievelijk 120 en 500m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld vóór verlening van een omgevingsvergunning. Hiervoor gelden verplichtingen, die opgenomen zijn in de bouwregels bij deze bestemming.

Omgevingsvergunning

Werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden mogen alleen uitgevoerd worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dit geldt onder andere voor ontgronden van gronden, het aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting en het aanleggen van kabels en leidingen. Hieraan zijn toetsingscriteria gekoppeld. Door een omgevingsvergunning op te nemen worden werken en werkzaamheden toegestaan. Door de criteria op te nemen kan getoetst worden of archeologische waarden aanwezig zijn en hoe deze behouden kunnen blijven na de ingreep. De omgevingsvergunning is niet nodig voor normaal onderhoud van geringe omvang en al in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden. Dit geldt op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Doel

Het doel van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het als 'beschermd stadsgezicht' aangewezen gebied en de bebouwing. De cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zijn bepaald in het aanwijzingsbesluit dat opgenomen is in de bijlagen.

In dit geval is sprake van nieuwbouw van een appartementengebouw. In het kader van de planvorming vindt intensief overleg plaats met de gemeentelijke monumentencommissie.

Omgevingsvergunning

Werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden mogen alleen uitgevoerd worden na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dit geldt onder andere voor aanleggen en verharding van wegen en paden, het graven van waterlopen en het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen. Hieraan zijn toetsingscriteria gekoppeld.

5.2.4 Algemene regels

Naast de genoemde bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn in het bestemmingsplan ook algemene regels opgenomen. Het gaat daarbij om algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. Het plan is een particulier initiatief. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, en eventuele tegemoetkoming in planschade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met het oog op de economische uitvoerbaarheid is een planschade-overeenkomst aangegaan, waarin is overeengekomen dat eventueel toe te kennen planschade aan derden door de initiatiefnemer aan de gemeente zal worden vergoed.

Gelet hierop is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het bezien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de voorgenomen wijziging maatschappelijk draagvlak heeft. De initiatiefnemer gaat bij de bewoners van de omliggende woningen aan zodra de bouwplannen voldoende zijn uitgewerkt. Hiervan wordt een verslag gemaakt en toegevoegd aan dit plan.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan verzonden aan de provincie Gelderland. De opmerkingen vanuit de provincie zijn verwerkt in dit plan. De reactie van de provincie is als Bijlage 7 Overlegreactie provincie Gelderland toegevoegd aan dit plan.

7.2 Procedure

Het ontwerp van dit plan wordt voor een periode van zes weken, ter inzage gelegd. Eventueel ingediende zienswijzen worden door burgemeester en wethouders beoordeeld en meegenomen in de verdere besluitvorming.

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlagen

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 1 Ladder voor de beoogde ontwikkeling

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 2 Quicksan natuurtoets

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 3 Watertoets

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 4 Samenvatting watertoets

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Overlegreactie provincie Gelderland

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan '4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)' te Elburg met identificatienummer NL.IMRO.0230.PH4BESCHSTAD-ONT1 van de gemeente Elburg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk, grenzend aan dan wel rechtstreeks toegankelijk vanuit het hoofdgebouw;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht legaal aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

b. ten aanzien van overige legaal gebruik:

bestaand ten tijde van inwerkingtreding van het plan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet verstaan een afhaalcentrum;

1.23 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel voorzover achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.26 kap:

een dak met een zekere helling;

1.27 luifel:

een overkapping zonder eigen wanden behorende bij een gebouw al dan niet gesitueerd tegen één gevel van dat gebouw;

1.28 monumentencommissie:

een commissie van advies en bijstand voor burgemeester en wethouders die bestaat uit onafhankelijke externe (monumenten)deskundigen, of een ander orgaan en/of persoon die daarvoor is aangewezen door het college en/of de gemeenteraad.

1.29 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand;

1.31 peil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of een ander aan te houden waterpeil;

1.32 perceelgrens:

de scheiding tussen bouwpercelen die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut;

1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 voorgevel:

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.36 woning / wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, paden en parkeren;
met de daarbijbehorende:
- c. andere bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Tuin' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Andere bouwwerken

- a. een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in lid 3.2.1 in die zin dat andere bouwwerken, te weten pergola's, mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

3.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;met daaraan ondergeschikt;
- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, toegangspaden en parkeervoorzieningen; met de daarbijbehorende;
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Hoofdgebouwen

een hoofdgebouw mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding '**bouwvlak**' worden gebouwd;
- b. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen niet meer dan 24 mag bedragen;
- d. een goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte (m)**' aangegeven hoogte;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen in de perceelgrens worden gebouwd;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte/boeihoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter;

4.2.3 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

4.3 Nadere eisen

bij een omgevingsvergunning is het in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel;
- b. worden gebruikt voor een aan-huis verbonden beroep of bedrijf waarbij wordt afgeweken van de volgende voorwaarden
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m², al dan niet in combinatie met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
 2. een rechtstreekse relatie bestaat tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
 3. geen gebruik plaats vindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
 4. geen detailhandel plaatsvindt;
 5. niet wordt gebruikt voor kapperszaken en seksinrichtingen;
 6. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
 7. geen reclame uitingen worden aangebracht;

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 **onder a**, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 5.2.1 **onder a** geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 120 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in de Erfgoedwet/Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet/Omgevingswet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet/Omgevingswet van toepassing zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden

- a. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.2.1 **sub a**, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 6.2.1 **onder a** geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen. of
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 m wordt geroerd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de de Erfgoedwet/Omgevingswet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de de Erfgoedwet/Omgevingswet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de de Erfgoedwet/Omgevingswet van toepassing zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktelasten komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 7 Waarde - Beschermd stadsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen en/of vern van wegen en paden;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- d. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds op basis van de de Erfgoedwet/Omgevingswet zijn beschermd.

7.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 5.2.3 van de toelichting en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van dit bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,25 meter.

9.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

9.3 Parkeer-, laad- en losruimte

9.3.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernota, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde **onder a** wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

9.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

9.3.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Bijlage 1 Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1 en artikel 9.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.

9.3.4 Parkeerbonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.3.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig Bijlage 1 Parkeernota.;

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

9.3.5 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- of losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Bijzonder gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden respectievelijk een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

10.2 Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte

10.2.1 Parkeerruimte

- a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in bijlage 1 Parkeernota van de bijlagen bij de regels, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

10.2.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van bijlage 1 Parkeernota van de bijlagen bij de regels worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.

10.2.3 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 10.2.2 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig Bijlage 1 Parkeernota.

10.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en de situering van de parkeerplaatsen ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit om bouwtechnische redenen of esthetische redenen noodzakelijk is of indien de bestaande situatie hiertoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels met betrekking tot de overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld **onder a**, voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met maximaal 3,00 meter;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet groter is dan 3,00 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare (nuts)voorziening, met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
- d. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,00 meter voor balkons, bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en pergola's, wordt vergroot tot maximaal 5,00 meter.

11.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsregels bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het **eerste lid** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het **eerste lid** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsregels gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het **eerste lid**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het **eerste lid**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het **eerste lid** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de '4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15) van de gemeente Elburg.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Elburg in zijn vergadering van.....

De voorzitter,

De griffier,

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlagen

bestemmingsplan 4e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (Nunspeterweg 15)

Bijlage 1 Parkeernota