

VREEWEG 11

Toelichting

Hoofdstuk 1 Toelichting

1.1 Inleiding

Voor u ligt de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Nunspeet voor het perceel Vreeweg 11 te Nunspeet. Een partiële herziening van een bestemmingsplan als deze wordt doorgevoerd bij een (bouw)voornemen dat ruimtelijk wenselijk wordt geacht, maar dat niet past binnen de planologische en juridische voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Dit zijn de toelichting, de regels (voorschriften) en de plankaart. In de toelichting wordt de aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan beschreven, alsmede de kaders en de randvoorwaarden hierbij. Dit wordt de ruimtelijke onderbouwing genoemd. De regels bepalen hoe het perceel gebruikt mag worden en wat en hoeveel met welke maatvoering gebouwd mag worden. De plankaart tenslotte is gekoppeld aan de regels en situeert en visualiseert het gestelde in de bouwvoorschriften. In tegenstelling tot de regels en de daaraan gekoppelde plankaart heeft de toelichting geen rechtskracht.

Achtereenvolgens wordt in de toelichting een beschrijving gegeven van het inhoudelijke kader (wat is de aanleiding van de bestemmingsplanherziening) in paragraaf 1.2, het beleidskader (wat is het geldend ruimtelijk beleid voor het plangebied) in paragraaf 1.3 en tenslotte de beschrijving van alle relevante randvoorwaardelijke aspecten en ruimtelijk relevante milieuaspecten die een rol spelen in de ruimtelijke planvorming (bodem, water, geluid, archeologie etc.) in paragraaf 1.4.

In de paragrafen 1.5 en 1.6 worden de procesmatige aspecten economische uitvoerbaarheid, inspraak en overleg behandeld.

1.2 Inhoudelijk kader

Het inhoudelijk kader beschrijft het verzoek van de aanvrager op basis waarvan de partiële herziening wordt opgestart, de achtergrond van het gebruik van het perceel, de huidige en het nieuwe planologische situatie, de effecten van het veranderde gebruik en de voorwaarden waaronder deze partiële herziening zou moeten plaatsvinden.

1.2.1 Aanleiding partiële herziening

Aan de Vreeweg 11 te Nunspeet was het loonwerkbedrijf van de familie van de Nagel gevestigd. Het voormalig agrarisch bedrijf heeft zich door de jaren heen gespecialiseerd als loonwerkbedrijf. Het bedrijf is zodanig gegroeid dat het huidige terrein te klein is en bovendien geen gewenste ruimtelijke mogelijkheden bood voor uitbreiding van de werkzaamheden. Meer uitbreiding op het terrein gaat ten koste van het aanzien, en vergroot de negatieve uitstraling van het terrein naar de omgeving. Het perceel langs de Vreeweg was volledig verhard en stond vol met bedrijfsgebouwen, machines, auto's en opslag (zie bijlage voormalige situatie). Bovendien zijn er milieutechnisch onvoldoende mogelijkheden, omdat in de directe omgeving een aantal burgerwoningen staan. De gemeente ziet deze ontwikkeling als onwenselijk en is met de familie in gesprek gegaan over verhuizing van het bedrijf.

Het terrein aan de Vreeweg is, in opdracht van de gemeente Nunspeet in samenwerking met de provincie en het Waterschap Veluwe als pilotproject door de landschapsarchitecten van Zijaanzicht uitgewerkt in de studie *BOUWEN BUITEN NUNSPEET functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer*. Dit pilotproject is opgestart (2007), voordat door de negen Veluwe gemeenten een gezamenlijk streekplanuitwerking Functieverandering had ontwikkeld en heeft mede gediend om concrete handreikingen en regels te ontwikkelen voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarom wijkt dit project ook voor een gedeelte af van de streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe.

Recentelijk zijn alle opstallen op het terrein gesloopt en is alle verharding op het perceel verwijderd. Het voornemen is om op het betreffende terrein, van de voormalige bedrijfsgebouwen, een 6-tal woningen te realiseren. Hiervoor is een plan uitgewerkt door Slaa + van Asselt architecten BNA, waarbij de bevindingen uit de studie van Zijaanzicht als uitgangspunt zijn genomen.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet is gevraagd om planologische medewerking voor het realiseren van het voorliggende plan. Het betreffende perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan *buitengebied herziening 1996* en heeft de bestemming Agrarisch gebied met een agrarisch bouwblok. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de plannen te kunnen realiseren.

1.2.2 Procedure

De gemeente Nunspeet wordt gevraagd om planologische medewerking te verlenen middels een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de bouw van twee woongebouwen een vrijstaande woning en het verschuiven van een bouwblok, de voormalige noodwoning Vreeweg 11.

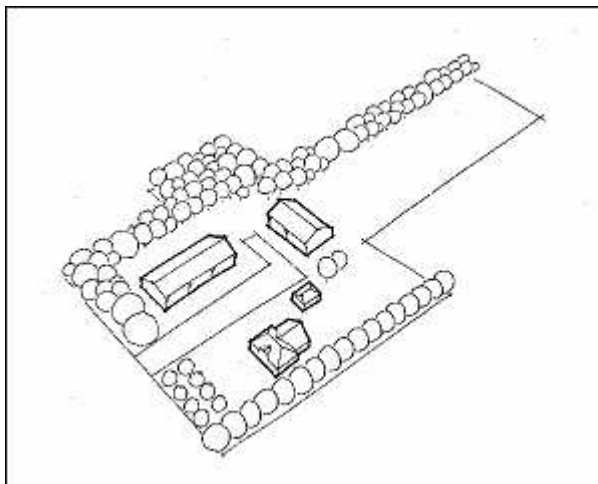
Met de gemeente Nunspeet is inmiddels meerdere malen overleg geweest over het bebouwingsvoorstel. Zowel de welstandscommissie als de planoloog van de gemeente Nunspeet hebben positief gereageerd.

De procedure heeft betrekking op de volgende zaken:

- Het saneren van de bestaande agrarische bouwkael. Op het betreffende perceel staan verschillende bedrijfsgebouwen.
- Het bestemmen van 1 vrijstaande woning met berging.
- Het bestemmen van 2 2-onder-1-kap woningen met inpandige berging.
- Het bestemmen van 3 geschakelde woningen met inpandige berging.
- Het verschuiven van het bouwblok van de voormalige noodwoning Vreeweg nr. 11.

1.2.3 Planomschrijving

Het is de bedoeling om op deze locatie 6 woningen te realiseren in een setting die op een goede manier aansluit op de bestaande omgeving in het buitengebied.

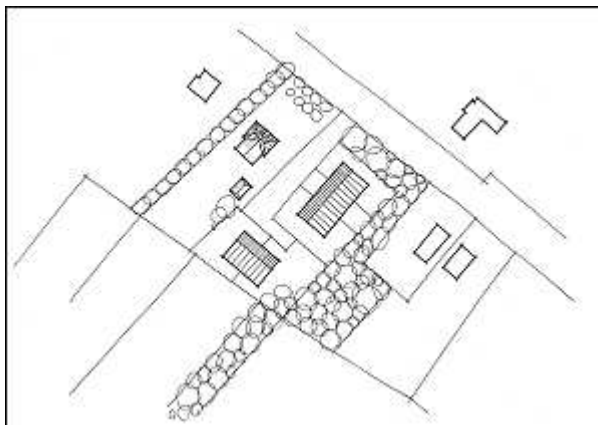


Ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA

Het betreft 1 vrijstaande woning, 2 2-onder-1-kap woningen en 3 geschakelde woningen. De vrijstaande woning krijgt een vrijstaande berging. De overige woningen krijgen een inpandige berging. De plaatsing van de woningen op het erf en de gekozen architectuur zal verwijzen naar en aansluiten bij de bestaande agrarische bebouwing in de regio.

Verder wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing middels de planning van houtwallen, bomenrijen, solitair en andere beplantingen op het erf, in nauw overleg met de ervenconsulent van het Geldersgenootschap.

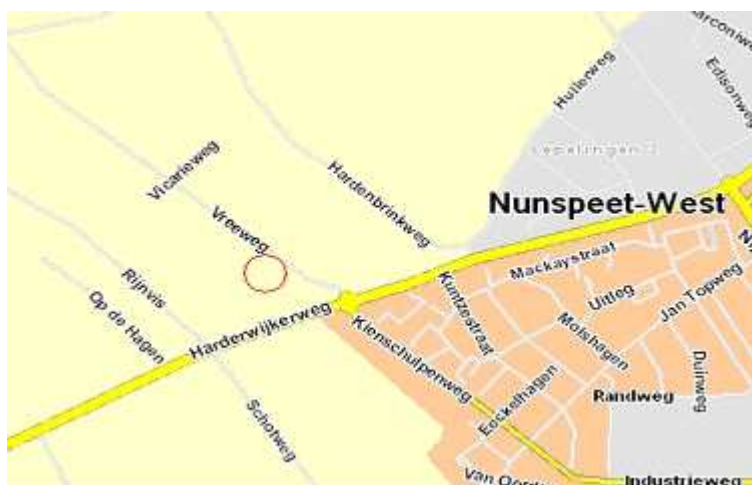
Tenslotte wordt het bouwblok van de voormalige noodwoning op nr. 11 in noordelijke richting verschoven zodat de afstand naar nr. 9 groter wordt, waardoor een ruimtelijk logischer beeld ontstaat.



Ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA

1.2.4 Locatie

De betreffende locatie is gelegen aan de Vreeweg, nummer 11. Op onderstaande kaartuitsnede van een deel van Nunspeet is het plangebied rood omcirkeld aangegeven.



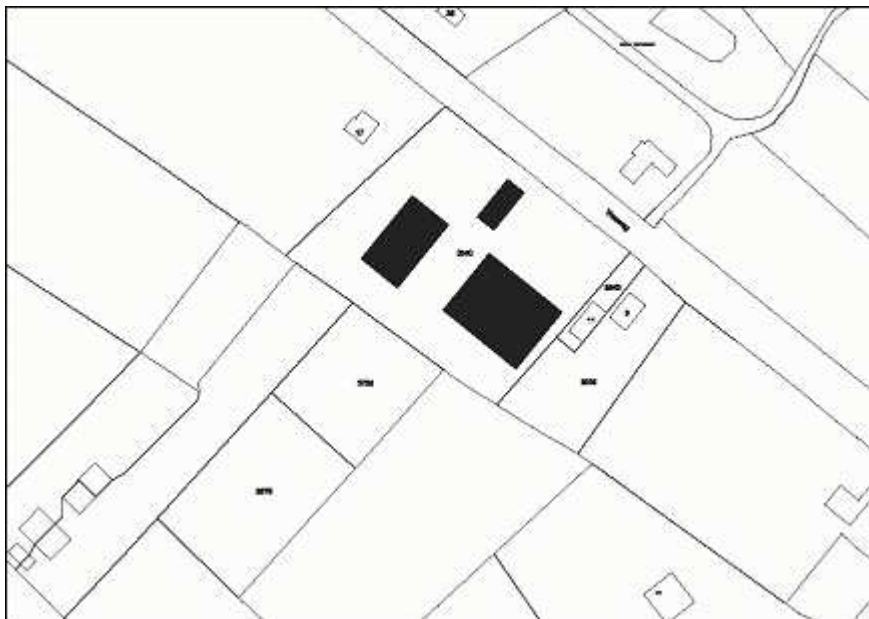
bron: www.routenet.nl

Het perceel wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Vreeweg, aan de zuidoostzijde bevindt zich de bestaande bedrijfswoning. Op onderstaande foto is het perceel inclusief bebouwing en opslag in relatie tot de omringende bestaande bebouwing weergegeven.



uitsnede luchtfoto (bron: gemeente Nunspeet)

Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale perceel, kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie I nummer 3540, kadastraal Gemeente Nunspeet, sectie I, nummer 3870,. Zie hiervoor de uitsnede van de kadastrale kaart.



uitsnede kadastrale kaart (bron: kadata-internet)

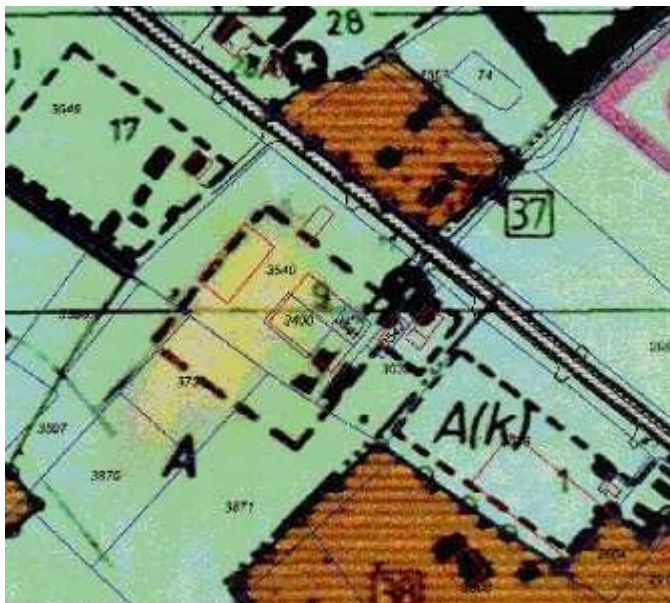
1.2.5 Vigerend bestemmingsplan

De partiële herziening valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 1990, nr. 699. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van 12 december 1990, nr. RG90.30203-RWG/G5209. In beroep bij de kroon is het plan (gedeeltelijk) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 16 mei 1994, nr. 94.003813.

Ter uitvoering van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor die gedeelten waaraan goedkeuring is onthouden en zijn de voorschriften aangepast voor het gehele buitengebied. De vaststelling door de gemeenteraad van dit reparatieplan heeft plaatsgevonden op 25 september 1997, nr. 577 en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 april 1998, nr. RE97.96423.

Op de locatie ligt de bestemming 'Agrarisch gebied' overeenkomstig de bestemmingsplankaart voorzien van de code A. Deze gronden zijn met name bedoeld voor akkerbouw, weidebouw, tuinbouw, kwekerij en veehouderij waaronder pluimvee.

Op de kaart staat een bouwperceel aangegeven. In grote lijnen mag hierbinnen de bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd met een maximale hoogte van 9m. Er mag ook een bedrijfswoning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600m³ en een maximale hoogte van 9m.

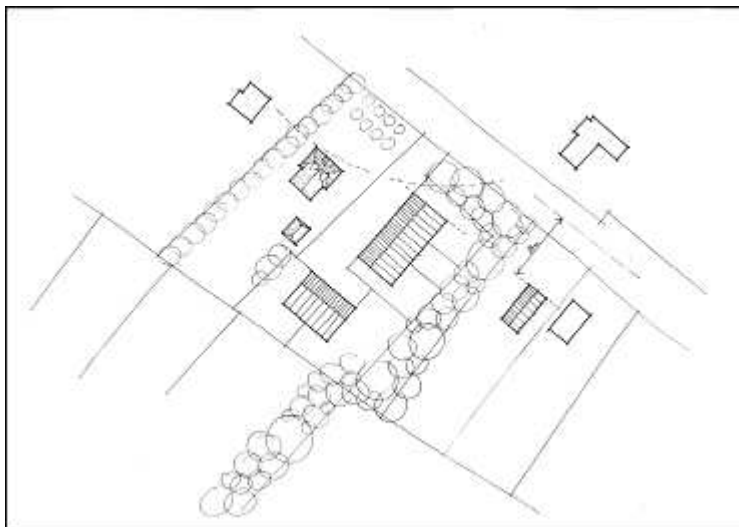


uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nunspeet)

1.2.6 Opzet van de herziening

In deze partiële herziening is enkel het gebied beschreven dat betrekking heeft op het perceel waarop de nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd, alsmede de bijbehorende erven en gronden. Voor realisatie van de 6 woningen worden zijn recentelijk alle aanwezige leeggekomen agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel gesloopt (ca. 1340 m²), alsook 1100 m² aan mestopslag. In de systematiek van bestemmen wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gewerkt volgens de systematiek van de SVBP 2008. Het bouwblok van de agrarische bestemming is komen te vervallen en wordt vervangen door een aantal bouwvlakken ten behoeve 6 nieuwe woningen en vervanging van de bestaande noodwoning door een kleine woonbestemming. Een gedeelte houdt de agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheid.

Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Verkeer', zoals op de plankaart is aangegeven, met in voorkomend geval bouw- en functieaanduidingen. De bouwregels zijn afgestemd op de maatvoering en situering van de te realiseren woningen en bijgebouwen, zoals deze door de architect zijn ontworpen en door de Welstandscommissie van een positief advies zijn voorzien. Dat houdt in dat bij het vastleggen van de bouwvlakken op de plankaart rekening is gehouden met de verschijningsvorm, oppervlakte, (goot)hoogte. Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst zijn dan ook niet of nauwelijks aanwezig. Op de bestemming 'Tuinen' mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om vergunningsvrije bouwwerken achter de voorgevel van de woning(en). Het bouwvlak van de agrarische bestemming is volledig komen te vervallen en daar waar dat nodig is bestemd als 'Agrarisch' zonder bebouwingsmogelijkheden. Voor de sloop van ca 1340 m² en het mestbasin van ca. 1100 m² komt een vrijstaande woning terug met gedeeltelijk een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 9 m, met een externe garage/berging. Verder een dubbele woning met een gedeeltelijke goothoogte van 3 m en 5 m en een nokhoogte van 9 m, met een interne garage/berging. Daarnaast komt er een aaneengesloten bouwvlak voor 3 aaneengesloten woningen met een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 8 m eveneens met een interne garage/berging. Tot slot is de voormalige noodwoning, die jaren als bedrijfswoning heeft gefungeerd, bestemd als kleine burgerwoning van maximaal 300m³ en maximaal 40m² aan bijgebouwen. Deze woning maakt in feite geen deel uit van het nieuw te vormen erf, omdat dit afbreuk doet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bovenvermelde opstelling is de planologische uitwerking van het pilotproject zoals dat is voorgesteld door bureau Zijaanzicht in samenwerking met onder andere een vertegenwoordiger van de provincie (zie bijlage).



Ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA

Voor wat betreft het landschap zijn in de getekende varianten de voorstellen van bureau Zijaan-zicht overgenomen. Aan weerszijden van het erf worden houtwallen aangeplant om het erf als ruimtelijke eenheid te versterken. Daarbij is rekening gehouden met het zichtbaar blijven van het omliggende landschap vanaf het erf. Verder is veel aandacht besteed aan het gezicht vanaf de Vreeweg. Een boomgaard en een aantal solitaire bomen maken het erf groen. Bovendien is over-leg geweest met de ervenconsulent. Voor het gebied komt een uitgewerkt landschapsplan.

Door extra landschappelijke kwaliteit en verevening te waarborgen zijn een aantal houtsingels toegevoegd die de functieaanduiding houtsingel (hs) krijgen.

Tenslotte wordt het bouwblok van de woning op nr. 11 in noordelijke richting verschoven zodat de afstand naar nr. 9 groter wordt. Het bouwblok komt meer naar de wegzijde te liggen en behoudt daardoor een overlap met het huidige bouwblok. Doordat de maat tussen de woningen groter wordt en doordat ze beter naast elkaar worden gepositioneerd ontstaat een ruimtelijk logischer beeld.

terreintekening Slaa + van Asselt architecten BNA

1.2.7 Voorwaarden

Aan de indeling van het terrein is de nodige aandacht besteed. Voor de 6 nieuwe woningen wordt één toegang gemaakt, zodat een nieuw boerenerf ontstaat. Bovendien moeten de bijgebouwen (garage/berging) zoveel mogelijk geclusterd worden of middels een interne berging in de woningen worden opgenomen in het bouwvolume. Er is de nodige aandacht besteed aan een beplantingsplan. Het landschapsplan is opgesteld op basis van het rapport van het landschapsbureau Zijaanzicht, dat in het kader van het pilotproject voor functieverandering is opgesteld en het concept-advies van de ervenconsulent. Daarnaast is circa 1340 m² en het mestbassin van ca. 1100 m² gesloopt. Ook is de vigerende milieuvergunning voor het plangebied ingetrokken voor vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor vervalt de ammoniakbelasting en de bijbehorende verzu-ring die het bedrijf veroorzaakt. Met betrekking tot de noodwoning wordt aan het verlenen van een bouwvergunning voor de vervangende nieuwbouw de voorwaarde gekoppeld dat de bestaande noodwoning binnen twee maanden na gereedkoming van de bouw geheel moet zijn gesloopt.

- de agrarische opstallen en mestbassin gesloopt zijn voordat de woningen en bijbehorende bijgebouwen kunnen worden gebouwd;
- de bestaande noodwoning binnen 2 maanden na gereedkoming van de vervangende kleine woning wordt gesloopt;
- de milieuvergunning moet worden ingetrokken voor vaststelling van het bestemmingsplan;
- het goedgekeurde landschapsplan binnen een redelijke termijn moet worden uitgevoerd en voor een redelijke termijn onderhouden moet worden.

1.3 Beleidskader

Vier beleidsniveau's zijn vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening aan toetsing onderhevig. Dit zijn:

1. Rijks ruimtelijk beleid: de Nota Ruimte.
2. Provinciaal ruimtelijk beleid: het Streekplan Gelderland 2005
3. Regionaal ruimtelijk beleid: Streekplanuitwerking functieverandering regio Noord-Veluwe
4. Gemeentelijke ruimtelijk beleid: de IRTV, het gemeentelijk bouwbeleid

1.3.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte)

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden. Daarmee is invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

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

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

Nationaal Landschap

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. De Veluwe is aangewezen als een Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten: schaalcontrast van zeer open naar besloten, actieve stuifzanden en de grootte en aaneengeslotenheid van het bos. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan in de landschappelijke omgeving.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten

Bebouwing moet zoveel mogelijk gebundeld worden binnen de bestaande stedelijke omgeving. Dit wil zeggen dat niet zonder meer gebouwd kan worden in het buitengebied. Hiermee blijft het onderscheid tussen stad en platteland behouden.

Het voorkomen van verrommeling

Om hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Het gaat hierbij om het voorkomen van verrommeling door hergebruik van vrijkomende bebouwing of sloop en (gedeeltelijke) nieuwbouw.

Uitwerking van beleid

De uitwerking van het in de Nota Ruimte verwoorde beleid is een taak van provincie en gemeente. Concreet betekent dit dat het beleid moet worden doorvertaald in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

1.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 hebben de Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan vastgesteld. Dit is het eerste streekplan in Nederland dat is gebaseerd op de Nota Ruimte van het Rijk. Het streekplan is in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het Rijk opgesteld.

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

In het Streekplan 'Gelderland 2005' leggen Provinciale Staten de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het provinciale grondgebied op hoofdlijnen vast.

Het Gelders woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering en transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijk beleidsaccenten is: "Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw) productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit".

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden, het rode raamwerk (stedelijke netwerken), het groen-blauwe raamwerk (waardevolle open gebieden, de ecologische hoofdstructuur en gebieden waar water een belangrijke rol speelt) en multifunctioneel gebied.

Het plangebied maakt deel uit van het multifunctioneel gebied, nader aangeduid als multifunctioneel platteland. Het staat gemeenten vrij zelf het beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.

In het streekplan wordt een aantal aspecten genoemd die een rol kunnen spelen bij het ontwikkelen van realiseerbare ontwikkelingsplannen. Eén van die aspecten is functieverandering van vrijkomende (agrari-sche) bebouwing. De beleidsinvulling kan op regionaal niveau worden uitgewerkt. De gemeente Nunspeet heeft samen met andere gemeenten op de Noord-Veluwe de streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe opgesteld. Dit beleid is geaccordeerd door Gedeputeerde Staten via de streekplanuitwerking Functieverandering. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze streekplanuitwerking.

1.3.3 Regionaal beleid

Streekplanuitwerking Functieverandering

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

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

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aan-wezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkens-stallen). Sloop en herbouw zijn dan gewenst.

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

1.3.4 Gemeentelijk beleid

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV)

De gemeente Nunspeet heeft in 2003 de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 (IRTV) vastgesteld. Nunspeet manifesteert zich hierin als "een vitale gemeenschap in een gevarieerde woonomgeving. Het is een groene parel aan de rand van de Veluwe. Vanuit het organisch gegroeide en het historisch geworden wordt gestreefd naar het zijn en blijven van een levendige en gezonde gemeenschap. In dat kader wordt gestreefd naar het verhogen van het voorzieningenniveau". Vanuit deze IRTV heeft de gemeente Nunspeet het verder ontwikkelen van een gevarieerd woon- en leefmilieu tot prioriteit gesteld.

Het IRTV geeft een aantal kaders voor de toekomst van het wonen in Nunspeet:

- Een aantrekkelijke woongemeente met een gevarieerd woonklimaat, passend binnen het landelijk karakter van de kernen.
- Een levendige en vitale woongemeente met voldoende kansen op de woningmarkt voor de eigen inwoners om een wooncarrière te doorlopen.
- Faciliteren van een geleidelijke bevolkingsgroei van 26.500 inwoners in 2002 naar 30.000 inwoners in 2015.
- Benutten van de kansen die de groene omgeving biedt voor dure woningen in het groen.

Woonvisie Nunspeet 2003 - 2015

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

In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente vitaal wil blijven en streeft naar groei. Ze wil daarbij specifiek ruimte bieden aan gezinnen in de leeftijdscategorie 25-40 jaar. Het gaat daarbij om startende en gevorderde gezinnen. De laatste groep stelt hogere eisen aan kwaliteit van de woning en laten zich daarnaast in hun woonvoorkeuren ook leiden door sfeer, identiteit van de woonomgeving.

In paragraaf 3.3. staat onder 'aanpak' verwoordt: Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer kwaliteit van vooral gevorderde gezinnen is in het nieuwbouwprogramma ruimte voor uitbreiding van de voorraad luxere koop (twee-onder-een-kap en vrijstaand). Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de identiteit van de woonomgeving. De uitbreiding moet passen binnen de bestaande karakteristieken van de kernen.

Hoofdstuk 4 geeft aan dat de kwaliteit van wonen niet alleen bepaald wordt door de woning zelf maar zeker zo veel door de omgeving: het woonmilieu. Juist het unieke samenspel van woningen, omgevingskenmerken en bewoners maakt van een woongebied een succes of niet. Veranderingen in de woningvoorraad moeten de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de kernen intact laten en waar mogelijk versterken.

Over de gevorderde wooncarrière schrijft de woonvisie: Binnen Nunspeet woont ook een groot aantal huishoudens dat al wat verder in de leeftijd en wooncarrière is gevorderd. De financiële mogelijkheden en kwaliteitswensen van deze groep woonconsumenten zijn vaak behoorlijk ruim bemeten. De wens gaat uit naar meer ruimte en luxe. Het belang van een karakteristieke woonomgeving neemt toe. Nunspeet heeft alle eigenschappen in de woonomgeving, maar een te klein aanbod luxere woningen om deze huishoudens te kunnen verleiden te verhuizen.

De woningbouw in het plan aan de Vreeweg richt zich met name op de laatste groep en kan zo mee werken aan doorstroming binnen de woningvoorraad van Nunspeet.

Noodwoningen beleid

Het gemeentelijke noodwoningenbeleid heeft zijn weerslag gekregen in twee beleidsnotities, te weten de notitie noodwoningen uit 2005 en een aanvullende beleidsnotitie noodwoningen uit 2007. In de beleidsnoti-

tie noodwoningen uit 2005 is de te verplaatsen agrarische bedrijfswoning opgenomen als bewoonde noodwoning. Het beleid van de gemeente is erop gericht onder voorwaarden noodwoningen van een kleine positieve woonbestemming te voorzien. Een kleine woonbestemming sluit qua maatvoering aan bij gemiddelde starterswoning in gemeente Nunspeet. Aan een positieve bestemming worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de woning mag niet meer bedragen dan 300m³, inclusief kelders;
- de de goothoogte en nokhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan 3 en 9 meter;
- de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m²;
- de goot- en nokhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 en 5 meter.

Noodwoningen die van een positieve kleine woonbestemming kunnen worden voorzien dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. valt in het geldende bestemmingsplan onder het 'beperkte' overgangsrecht;
2. wordt vanaf 28 april 1998 tot op heden aaneensluitend wordt bewoond;
3. met een bouwvergunning tot stand is gekomen;
4. ligt in het Multifunctionele gebied;
5. voldoet aan het bouwbesluit (technische eisen voor bestaande woningen).

Pilot-studie "Bouwen Buiten Nunspeet"

De pilotstudie "Bouwen buiten Nunspeet" is een beleidsdocument die zich richt op veranderende erven in het buitengebied. Hierin wordt besproken hoe de algemene tendens van het verdwijnen van de agrarische functie in het buitengebied zich ook in Nunspeet manifesteert. Voortbordurend op de generieke en specifieke regels die de provincie in haar streekplan heeft vastgesteld voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing en erven, zijn de diverse regio's benaderd om een regiovisie op dit fenomeen op te stellen.

In een aantal gevallen is een functieverandering niet in het generiek beleid te plaatsen. Om tegemoet te komen aan de wens van zowel provincie als gemeente voor een beleidskader op maat heeft de gemeente Nunspeet een visie opgesteld voor functieverandering in het randmerengebied. Deze studie beoogt de regionale invulling van het streekplanbeleid concreter te maken aan de hand van concrete ruimtelijke plannen, alsmede een aanvulling te zijn op het regiospecifieke beleid van de streekplanuitwerking.

De provincie Gelderland heeft aan deze pilotstudie haar financiële en inhoudelijk bijdrage geleverd. In een constructieve samenwerking is gekeken naar het landschap, het erf en de bebouwing, om te zien waar de kansen voor de functieverandering het beste tot zijn recht komen. Binnen de kaders van het generieke beleid is er gekeken naar diverse mogelijke oplossingen voor een drietal locaties in het gebied, waaronder het onderhavige plangebied. Gebleken is dat maatwerk ook hier aan de orde is en dat er geen pasklare oplossingen zijn voor beleidsmatige strijdigheden.

In de pilotstudie worden wel handvatten aangereikt voor de indeling van de nieuwe erven en hoe om te gaan met beplantingsstructuren in de nieuwe situatie. Hiermee wordt beoogd het karakter van het buitengebied zoveel mogelijk te behouden zonder de tendens van de functieverandering onmogelijk te maken. Omdat de pilotstudie in samenwerking met de provincie is vervaardigd en er een gezamenlijk akkoord is bereikt over de maatsituatie voor het onderhavige perceel, dient deze nadrukkelijk als drager van de bestemmingsplanherziening. De pilotstudie "Bouwen buiten Nunspeet" is in de bijlage van dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Gemeentelijk bouwbeleid

De pilotlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Nunspeet. De regels van deze partiële herziening zijn afgestemd op het Bestemmingsplan Buitengebied. De bouwvoorschriften worden afgestemd op de maatvoering en situering van de te realiseren woningen. Het betreft zaken als oppervlakte, inhoud, (goot)hoogte en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Voor het overige worden de regels die gelden voor burgerwoningen binnen de bestemming "Woningen" aangehouden.

Welstand

Het (bouw)voornemen wordt in de bouwvergunningsprocedure getoetst aan de welstandsaspecten. Hierbij komen beeldkwaliteitsaspecten en kwalitatieve inpassingscriteria aan de orde. Het bouwplan is voor vooroverleg behandeld door de Welstandscommissie, die positief heeft geadviseerd over de huidige opzet van het plan. Daarnaast is door de ervenconsulent een notitie uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld, die met de Welstandscommissie is doorgesproken. Onderhavig plan geeft invulling aan de uitgangspunten en randvoorwaarden als in deze notitie opgesteld (zie bijlage).

1.4 Randvoorwaardelijk en wettelijk kader

1.4.1 Verkeer/infrastructuur

Het perceel grenst aan bestaande infrastructuur (Vreeweg). Er komt een toegang aan de Vree-weg. De infrastructurale voorzieningen, die invloed (kunnen) hebben op de omgeving, blijven beperkt tot het verleggen en versmallen van de bestaande inrit. De verkeersveiligheid zal hierdoor verbeteren. De verkeersbewegingen zullen ten opzichte van de huidige situatie toenemen wat betreft woonverkeer, het vrachtverkeer verdwijnt. Ten opzichte van de andere functies aan de Vreeweg zal de toename van woonverkeer minimaal merkbaar zijn, de afname van vrachtverkeer is positief voor deze functies, te meer gezien de geluidbelasting die het zware landbouwverkeer behelst.

1.4.2 Bodem

adviesbureau: Grondvitaal
projectnr: 815116, 815116/A, 815116/san,815116/ev

Het verkennend en afperkend bodemonderzoek nr. 815116 geeft aan dat in de bovengrond over het gehele terrein de stoffen PAK, minerale olie en EOX verhoogd zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. In vrijwel het gehele terrein is puin in de bovenlaag en onderlaag aangetroffen. Op het terrein zijn verschillende verontreinigingssspots met minerale olie gevonden. Het puin is gezeefd en afgevoerd aansluitend op de sloop.

Het verkennend en afperkend onderzoek is vervolgens aangevuld met een aanvullend onderzoek nr 815116/A Uit dit rapport blijkt dat er geen andere resultaten gevonden zijn dan in verkennend onderzoek zijn aangetoond.

Uit het verkennend en afperkend en het aanvullend onderzoek onderzoek bleek dat er bodemsanering noodzakelijk is ter plaatse van enkele kleiner oliespots. Hiervoor is een saneringsvoorstel nr 815116/san gemaakt. In november 2008 zijn de verontreinigingssspots ontgraven en is een evaluatierapport gemaakt nr. 85116/ev. Uit het evaluatierapport blijkt dat de bodemsanering voldoende is uitgevoerd.

Gezien het feit dat er in de bovengrond licht verhoogde gehalten met PAK en EOX gevonden zijn en het grondwater licht verhoogde gehalten met diverse zware metalen bevat zijn de volgend voorwaarden van toepassing.

Vrijkomende grond

In de bouwvergunning moet opgenomen worden dat de grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden ter plaatse verwerkt kan worden. Is dit niet mogelijk dan zijn er twee alternatieven:

1. De grond wordt hergebruikt in een grootschalige bodemtoepassing volgens het Besluit bodemkwaliteit. De grond moet dan conform dit Besluit onderzocht worden, omdat de resultaten van dit bodemonderzoek niet dienen voor kwaliteitsbepaling van de grond. Dit kan als partijbemonstering uitgevoerd worden of in-situ, voor aanvang van de graafwerkzaamheden. Na beoordeling van deze resultaten kan de grond van het terrein elders worden verwerkt. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de afdeling Bouwen.
2. De grond word hergebruikt als bodem volgens de Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan van de gemeente Nunspeet op basis van de vrijstellingsregeling van het Besluit bodemkwaliteit Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de afdeling Milieu. Voorwaarde hierbij is dat bodem als bodem hergebruikt wordt binnen gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit en dat er melding van het grondverzet gedaan moet worden.

Grondwater

Omdat het grondwater enkele zware metalen bevat wordt geadviseerd om dit grondwater niet te gebruiken voor consumptie of voor besproeiing van consumptiegewassen.

Algemeen

Dit bodemonderzoek geeft slechts een indicatie van de bodemkwaliteit. Dit onderzoek kan en mag niet gebruikt worden als wettig bewijsmiddel voor het Besluit bodemkwaliteit of de overgangsregeling uit dit Besluit. Wel merken wij op dat onderzoeken nooit een volledig beeld geven van de bodemkwaliteit, omdat

onderzoek en de aanvullende boringen beperkt zijn. Hierdoor blijft het mogelijk dat er plaatselijke afwijkingen in de grond en of grondwater mogelijk zijn. De aansprakelijkheid hiervoor ligt bij de veroorzaker(verkoper) danwel de koper.

1.4.3 Geluid

De woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Harderwijkerweg en de Vreeweg. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Nunspeet. In september 2008 is een onderzoek ingesteld naar de invallende geluidbelasting door wegverkeer. In september 2009 is dat onderzoek herhaald voor de nieuw te realiseren woningen en nu ook voor de te verplaatsen vrijstaande woning.

Ten opzichte van de Harderwijkerweg ligt de geluidbelasting ruim onder de 48 dB. Ten opzichte van de Vreeweg lag het woongebouw met 3 woningen in eerste instantie op een afstand van ± 20 m vanaf de weg as en de vrijstaande woning op een afstand van ± 17 m vanaf de weg as.

Het adviesburo heeft aanbevolen de bovengenoemde gebouwen zodanig te verplaatsen dat de afstand tot de weg as van de Vreeweg vergroot wordt tot 21m vanaf de wegas. Dit advies is opgevolgd waardoor de geluidbelasting op de gevels 48 dB bedraagt. De voorkeurswaarde wordt nu niet langer overschreden. Voor de woningen behoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij een maximale invallende geluidbelasting zonder aftrek van ten hoogste 53 dB op de gevels van de woningen is de minimum $G_{A,k}$ vereist van 20 dB voor de gevels van de verblijfsgebieden. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn derhalve niet noodzakelijk.

1.4.4 Luchtkwaliteit

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

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 Sg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen en 3,3 hectare b.v.o kantoren. Aan gezien dit plan aanmerkelijk kleiner is dan het aantal genoemde woningen, is geen nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd.

1.4.5 Waterparagraaf

Algemeen

Het plan ligt aan de Vreeweg 11 valt buiten bestaand stedelijk gebied. Het is 0,5 ha groot.

Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er een afname van het verharde oppervlak. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

Het vuilwater wordt door middel van drukriolering afgevoerd. Op dit riool mag geen hemelwater worden aangesloten. Door aandacht te besteden bij het verlenen van de bouwvergunning voor het niet toepassen van uitlopende materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

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

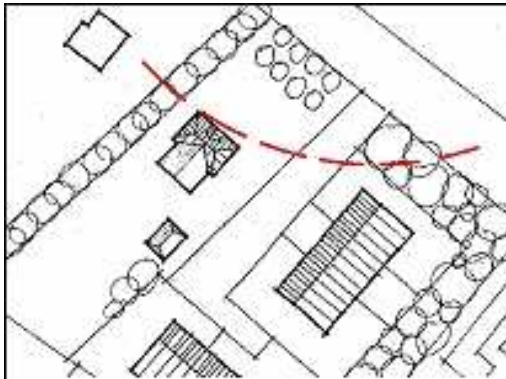
1.4.6 Externe veiligheid

Voor zover bekend zijn er in de directe omgeving geen belemmeringen, hinderlijke bedrijven / bedrijvighe-
den, routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of andere factoren van externe veiligheid die van in-
vloed kunnen zijn op de plannen op dit perceel.



uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

Aan de overzijde van de Vreeweg ligt een bedrijf dat valt onder de werkingssfeer van de AMvB Landbouw. Voor bedrijven onder deze AMvB geldt dat de afstandseis tot woningen in het buitengebied 50 meter moet zijn. Een gedeelte van het betreffende perceel valt binnen de milieucirkel van het bedrijf aan de Vreeweg 28. In de geplande situatie levert dit geen probleem op omdat de bebouwing zodanig is gepland dat deze buiten de cirkel valt. Op het perceel Vreeweg 17 zijn geen agrarische activiteiten meer aanwezig.



Ontwerptekening Slaa + van Asselt architecten BNA

1.4.7 Flora en Fauna

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan gebieden aanwijzen als beschermd natuurmonument of als Natura-2000-gebied. Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU. Het doel van de Habitatrichtlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU.

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn in respectievelijk 1979 en 1992 door de Europese Gemeenschap resp. Europese Unie opgesteld. Momenteel lopen de procedures om beide richtlijnen samen te vatten (Natura-2000).

De habitatrichtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen, door het in stand houden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De vogelrichtlijn regelt bescherming, beheer en de regulering van vogelsoorten in Europese landen.

Het terrein valt buiten de genoemde gebieden en bevindt zich ook niet in de directe invloedssfeer (externe werking). Om die reden heeft geen nader onderzoek op dit gebied plaats te vinden.



uitsnede kaart Natura 2000 (bron: min. van LNV)



uitsnede kaart Habitatrichtlijn2003 (Natura 2000) (bron: min. van LNV)



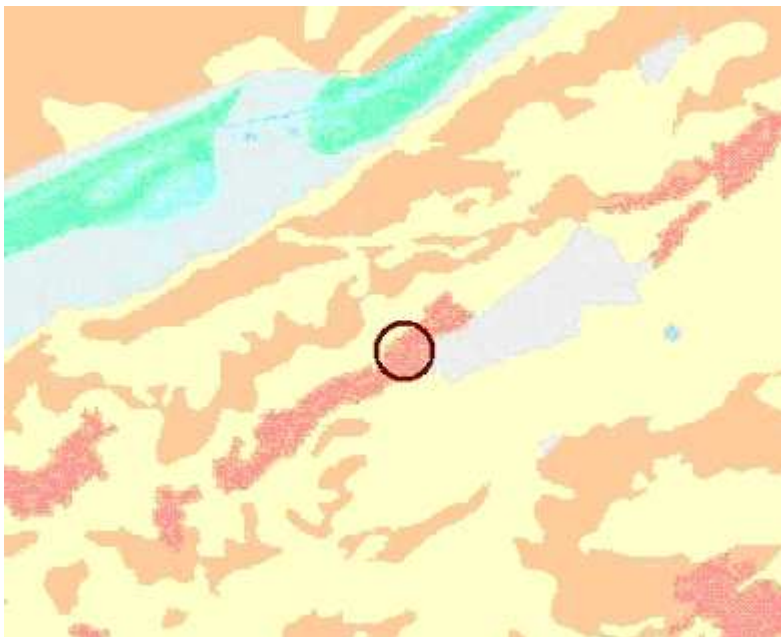
uitsnede kaart Vogelrichtlijn 2006 (Natura 2000) (bron: min. van LNV)

1.4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Het plangebied ligt net buiten Nunspeet.

Alhoewel het terrein staat aangegeven als een gebied met een hoge trefkans (oranje gearceerd) is een archeologisch onderzoek hier niet zinvol.

Op het perceel is inmiddels 1340 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Door deze werkzaamheden is de grond over nagenoeg het gehele terrein geroerd en wordt er geen diepere fundering aangebracht dan nu reeds aanwezig ten behoeve bestaande bebouwing. Verder zijn grote hoeveelheden puin uit de grond afgevoerd en heeft grondsanering plaatsgevonden. Een archeologisch onderzoek is daardoor niet zinvol en derhalve achterwege gelaten.



uitsnede indicatieve kaart archeologische waarden (bron: rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten)

1.5 Economische uitvoerbaarheid

Het betreffende plan is een initiatief van een zelfstandige projectontwikkelaar. Voor de gemeente Nunspeet heeft het betreffende plan dan ook geen financiële consequenties. Er behoeven door de gemeente geen specifieke infrastructurele of andere voorzieningen, buiten de normale aansluitingen zoals riolering etc. te worden aangelegd. De kosten van voor aanleg van de riolering en dergelijke worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst op de aanvrager verhaald. Voor eventuele planschade wordt met betrokkene een overeenkomst inzake schade ex artikel 6 lid 24 Wro gesloten.

1.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.6.1 Vooroverleg

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Vreeweg 11 is in het kader van het vooroverleg een reactie ontvangen van de VROM Inspectie, Regio Oost en het college van gedeputeerde staten in de provincie. De vooroverlegreacties zijn in deze paragraaf weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

VROM Inspectie, Regio Oost

Naar het oordeel van de Inspectie is het rijksbeleid in de plantoelichting summier behandeld. Er heeft geen toets plaatsgevonden aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe. De inspecteur mist een afweging van de omvang en effecten van de geplande woningbouw tegen de elementen (bundeling en nationaal landschap) van rijksbeleid.

Reactie gemeente

De functieverandering op het perceel Vreeweg 11 is opgestart als één van de drie pilotprojecten voor functieverandering in deze gemeente. In opdracht van de gemeente Nunspeet en mede mogelijk gemaakt door de provincie Gelderland is een studie verricht naar functieverandering tussen Veluwe en Veluwemeer. Deze studie, genaamd Bouwen Buiten Nunspeet, is tot stand gekomen vóórdat in regionaal verband beleid voor functieverandering is vastgesteld. In die zin spoort het verzoek niet met het op basis van dat beleid maximaal toegestane aantal woningen. Voor het overige is het verzoek in overeenstemming met de naderhand opgestelde beleidsnotitie. Om tegemoet te komen aan de overlegreactie is hoofdstuk 1.3 (Beleidskader) van het plan herschreven.

College van gedeputeerde staten in de provincie Gelderland

College constateert dat verzoek niet overeenkomt met door regio Noord Veluwe opgestelde notitie Functieverandering daar waar het het maximaal toegestane aantal woningen betreft. Nu deze functieverandering is opgestart als pilotproject vóórdat het functieveranderingsbeleid in regionaal verband is vastgesteld, kan het college met dit plan instemmen.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 1

1.6.2. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Vreeweg 11 heeft met ingang van 11 november tot en met 22 december 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee inspraakreacties ontvangen.

Vreeweg 17 te Nunspeet

Bezwaar wordt gemaakt tegen de houtsingel (wal) op de scheiding tussen de percelen Vreeweg 11 en 17. De houtsingel bestaat uit hoge bomen die het uitzicht belemmeren en licht in de woning ontnemen. Afgevraagd wordt wie belast is met het onderhoud. Bezwaarmaker wil liever geen beplanting tussen zijn woning en de Vreeweg en verder naar achteren een haag die niet hoger wordt dan 2 meter.

Reactie gemeente

De aanvrager heeft overleg gevoerd met bezwaarmaker. Afsproken is dat de beplanting vanaf de Vreeweg de eerste 20 meter niet in de vorm van een houtwal wordt uitgevoerd, maar in een (beuk) haag van maximaal 1.20 meter hoog of enkele solitairen die in nader overleg met bezwaarmaker worden bepaald. Het beplantingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast.

Vreeweg 26

Volgens bezwaarmaker ondervindt zijn huidige veehouderijbedrijf geen belemmeringen van de beoogde woningbouw. Dat wordt anders als hij in de toekomst het aantal vleesvarkens zou willen uitbreiden.

Reactie gemeente

Het bedrijf van bezwaarmaker valt onder de werkingssfeer van de AmvB Landbouw. Voor bedrijven onder deze AmvB geldt een afstandseis tot woningen van 50 meter. Met de planvorming is met deze afstand rekening gehouden. Overigens worden de ontwikkelingen van het bedrijf van bezwaarmaker ook al beperkt door de tegenover het bedrijf gelegen burgerwoning Vreeweg 17. Deze bestaande woning ligt eveneens op een afstand van 50 meter van het agrarische bedrijf van bezwaarmaker.