

Ruimtelijke Onderbouwing

behorend bij het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan

Binnenweg 10 A te Elspeet



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Vigerende regeling.....	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Beleidskaders	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Rijksbeleid.....	6
2.2.1 Nota Ruimte.....	6
2.3 Provinciaal beleid.....	7
2.3.1 Streekplan Gelderland 2005	7
2.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 3.....	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Intergrale Ruimtelijke Toekomstvisie, Nunspeet 2015 / Woonvisie Nunspeet 2020	8
Hoofdstuk 3. Milieu-aspecten.....	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Bodem	10
3.3 Externe veiligheid	10
3.4 Geluid	11
3.5 Archeologisch onderzoek	11
3.6 Ecologie	11
3.7 Water	12
3.8 Milieuzonering	12
3.9 Luchtkwaliteit	12
Hoofdstuk 4. Planbeschrijving.....	14
4.1 Inleiding.....	14
4.2 Opzet van het plan	14
4.3 Parkeren	14
Hoofdstuk 5. Planologisch-juridische regeling	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Toelichting op de regels.....	16
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

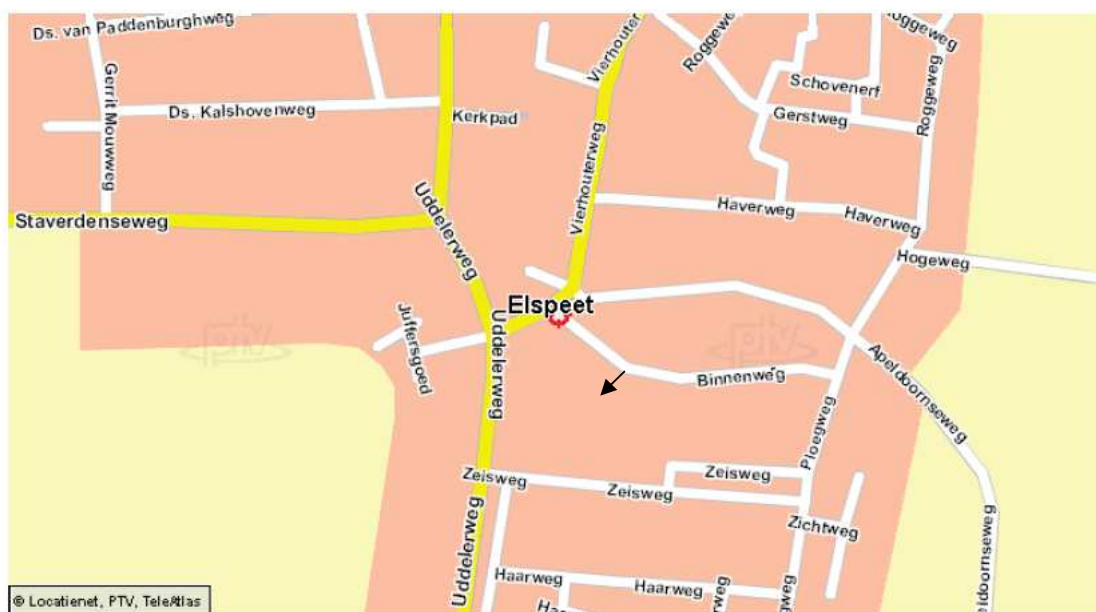
De familie Van de Zande, Binnenweg 10a te Elspeet is eigenaar van het perceel met daarop een bijgebouw welke in gebruik is als woning. Het verzoek van de heer en mevrouw Van de Zande is om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het bijgebouw een officiële woonbestemming krijgt. De gemeente Nunspeet heeft begin 2011 aangegeven mee te willen werken aan dit verzoek. Het bijgebouw is al ruim 25 jaar bewoond als woning door verschillende gezinnen, waarbij de familie Van de Zande sinds 2003 de bewoner is. In 2003 is het bijgebouw verbouwd. Er is toen een garage bijgebouwd en aan de achterzijde van het bijgebouw is een stuk van ca 2 meter aangebouwd. Hiervoor is op reguliere wijze een bouwvergunning verkregen, waarbij destijds de bouwtekening al was ingetekend als woning. Het perceel betreft een volwaardig perceel van bijna 500 m². In de status van bijgebouw heeft het pand de afgelopen jaren al een apart huisnummer gekregen, is het voor de WOZ als woning getaxeerd en heeft het een eigen aansluiting voor de nutsvoorzieningen. Het aanzicht van het pand is die van een woning. Het pand is op een rustige plaats gelegen, waarbij er een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. De indeling van het pand bestaat op de benedenverdieping uit een bijkeuken, keuken, douche, toilet, kamer en kantoor. Op de bovenverdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd. Het pand is voor 1/3 deel onderkelderd. Naast het pand is een garage met bovenverdieping aanwezig.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Elspeet aan een één-richtingsweg. Het plan betreft een perceel van bijna 500 m². Momenteel staat op dit plan een bijgebouw (in 1985 gebouwd als bijgebouw bij nr 10), welke in gebruik is als woning en een aparte garage (gebouwd in 2003). Het perceel heeft een eigen oprit.

In de omgeving is een gevarieerd aanbod van woningen (zowel vrijstaand als twee-onder-één kap) en bedrijvigheid aanwezig. De bebouwing aan de Binnenweg is divers.

Op de afbeeldingen hierna is de situering van het plangebied Binnenweg 10a weergegeven.



1.3 Vigerende regeling

De partiële herziening valt binnen het bestemmingsplan "Elspeet-dorp 2000", dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2000, nr. 267 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 23 januari 2001, nr. RE 2000.62151.

In beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 24 april 2002 nr. 200101025/1. Geconcludeerd moet worden dat het huidige bestemmingsplan niet in een woning voorziet op deze locatie. De bestemming dient derhalve gewijzigd te worden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Binnenweg 10A" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek.no. NL.IMRO.0302.BP01081-ow01);
- Regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen grond en opstallen aangegeven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin een planbeschrijving is opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid beschreven dat voor het voorliggende plangebied van toepassing is. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van relevante aspecten, als water ecologie, archeologie en dergelijke. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving weer en hoofdstuk 5 de bijbehorende planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 6 gaat als laatste in op de uitvoerbaarheid op zowel economisch als maatschappelijk gebied.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1 Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen.

Een uitwerking van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale nota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Nunspeet is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De periode 2020-2030 geldt daarbij als doorkijk naar de langere termijn.

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 ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de 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 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: schaalcontract van zeer open naar besloten, actieve stuifzanden en de grootte en aaneengeslotenheid van het bos.

Uitwerking van beleid

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 hebben de Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan vastgesteld. Dit streekplan 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 en legt het de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het provinciale grondgebied op hoofdlijnen vast. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

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

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 multifunctionele gebied.

Het Streekplan Gelderland kent geen (generiek) beleid voor ruimtelijke verzoeken als deze. Het betreft een verzoek in het stedelijk gebied, buiten het groenblauwe raamwerk. De locatie maakt daarmee geen deel uit van de provinciale hoofdstructuur. Wel wordt er in de toelichtende sfeer

gesteld dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk of buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving en vooral moet passen bij de doelgroep van die omgeving. Een functieverandering moet bijdragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Het verzoek past op zich binnen deze doelstelling omdat een nieuwe woning, door inbreiding aan een bestaande woonwijk wordt toegevoegd.

2.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 3

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) beslaat de periode 2010 – 2019. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (vraag) aan woningen. Nunspeet behoort tot de regio Noord-Veluwe. Binnen deze regio moeten de komende jaren circa 13.000 woningen worden gerealiseerd. De bestaande functie wordt vervangen door een woning; hierdoor heeft het plan wel effect op het KWP3 (planhorizon tot 2019). Aangezien het een binnenstedelijke herstructurering betreft, waarbij slechts 1 woning wordt toegevoegd aan het totaal van de eerder genoemde 13.000 woningen regionaal op de Noord-Veluwe, is de invloed op het woningbouwprogramma als neergelegd in het KWP3 nihil.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Intergrale Ruimtelijke Toekomstvisie, Nunspeet 2015 / Woonvisie Nunspeet 2020

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 landelijke 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.

In juli 2008 heeft de gemeente Nunspeet de actualisatie Woonvisie 2003-2015 vastgesteld. Tussen 2003 (vastgestelde Woonvisie 2003-2015) en heden hebben de ontwikkelingen niet stil gestaan. Het gemeentebestuur heeft zich nadien uitgesproken voor een actualisatie van het woonbeleid. Op basis van een nieuwe woningmarktverkenning en van de actuele beleidsuitgangspunten, is de Woonvisie Nunspeet 2020 opgesteld. Deze actualisering is geen radicale verandering van het woonbeleid. Groei van de gemeente, met aandacht voor jonge huishoudens en senioren, is nog steeds een belangrijk accent.

Dat kan niet zonder aandacht voor de andere groepen woonconsumenten door:

- In te spelen op de wensen van de groeiende groep mensen met een zorgvraag.
- Voldoende aanbod voor lage inkomens.
- Meer kansen op de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen.
- Kansen voor verhuizers (doorstroming).
- Het binden van jonge huishoudens.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor goed wonen met een verscheidenheid aan woonmilieus, waar diverse woonconsumenten hun plek vinden. De te bestemmen woning is qua grootte en marktwaarde geschikt voor jonge huishoudens en huishoudens met een middeninkomen.

Hoofdstuk 3. Milieu-aspecten

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening maakt een toelichting deel uit van een (ontwerp)bestemmingsplan. In de toelichting worden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied belangen gewogen en onderzoeken verricht. In dit hoofdstuk zullen de (milieu-)onderzoeken worden behandeld

3.2 Bodem

Bij nieuwbouw moet duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de bodem mogen geen verontreinigingen aanwezig zijn die de locatie ongeschikt maken voor het doel waarvoor gebouwd wordt. Met dit bestemmingsplan wordt echter de bestaande situatie vastgelegd en worden geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

3.3 Externe veiligheid

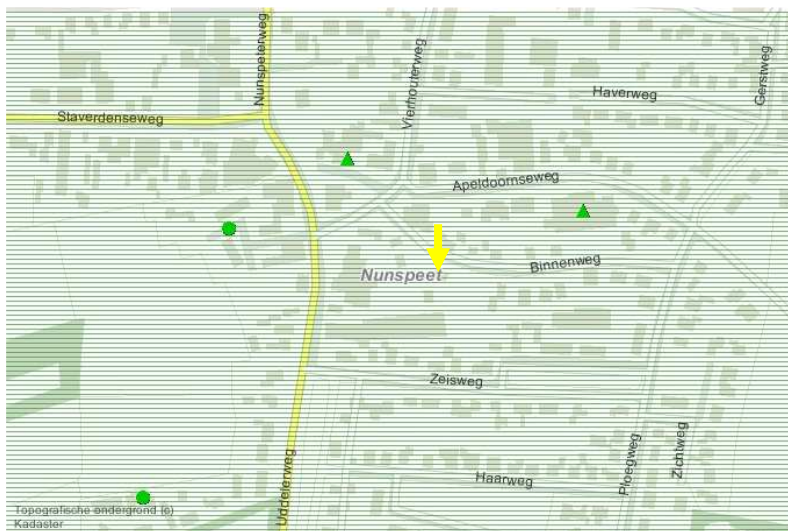
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen schrijft voor dat het met betrekking tot de externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk is inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en de plaatsgebonden en groepsrisico's.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Vanaf 1 januari 2011 regelt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), met de bijbehorende regeling, de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook is geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende wegen dan wel de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. (zie risicokaart)



Bron: www.risicokaart.nl, pijl geeft plaats van te bestemmen woning aan.

3.4 Geluid

Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt het bijgebouw een woning. Hierdoor heeft de woning een geluidsgevoelige functie ten opzichte van de zand- en grinthandel aan de Uddelerweg 15. Op het gebied van laden en lossen alsmede het aan- en wegrijden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de omzetting van het bijgebouw naar burgerwoning, omdat dit over het algemeen niet als hinder wordt ervaren.

De zijgevel van de te bestemmen woning welke naar het bedrijf is gelegen is een zogenaamde dove gevel. Een dergelijke gevel hoeft niet getoetst te worden. Tevens vormt de omzetting geen beperking voor inrichtingen in de omgeving van het plangebied, omdat er gevoelige bestemmingen dicht bij deze inrichtingen zijn gelegen. Anderzijds zijn de inrichtingen in de omgeving van het plangebied qua lawaai geen beletsel voor uitvoering van dit plan.

3.5 Archeologisch onderzoek

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg verplicht iedereen die de bodem wil verstoren, rekening te houden met archeologische waarden in de grond. Deze wet vloeit voort uit de ondertekening van het verdrag van Valetta in 1992, waarmee Nederland zich conformeerde aan het doel om het in Europa aanwezige archeologische erfgoed te beschermen.

Aangezien het in dit bestemmingsplan gaat om een bestaand pand vindt er geen verstoring van de bodem plaats. Er is dus geen onderzoek nodig naar de aanwezigheid van archeologische resten.

3.6 Ecologie

Het project heeft betrekking op een bestaande situatie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. De uitvoering van dit bestemmingsplan

heeft dan ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige flora en fauna of voor beschermde natuurgebieden.

3.7 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Veluwe. Het beleid van Waterschap Veluwe is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van de schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Dit plan heeft geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen, maar op het correct vastleggen van de bestaande situatie. Dit heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Het plan valt onder de "postzegelplannen" zoals het Waterschap Veluwe deze vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt. Er zijn geen afwijkingen die beargumenteerd moeten worden in deze waterparagraaf.

3.8 Milieuzonering

Op korte afstand van de bestemmen woning is bedrijvigheid aanwezig, welke qua activiteit voorkomt in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Aan de bijbehorende richtafstand voor het aspect "geluid" wordt niet voldaan, maar dit is ook niet nodig als de feitelijke situatie deze afstand niet vereist. Gebleken is dat dit aspect geen aanleiding vormt voor nader onderzoek. De afstand is in deze situatie dan ook geen probleem.

3.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De wet bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL samen om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren.

Op grond van de Regeling NIBM draagt een woningbouwlocatie niet in betekenende mate bij indien de locatie niet meer dan 1.500 nieuwe

woningen omvat. Dit project valt ruimschoots binnen deze grens. Er is derhalve geen sprake van een ontwikkeling die in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Opzet van het plan

Op het perceel is er meer dan voldoende ruimte voor een vrijstaande woning. De te bestemmen woning is reeds vanaf 1985 continu bewoond. De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m, waarbij aansluiting is gezocht bij de feitelijke situatie. Er is 1 bijgebouw welke achter de te bestemmen woning is gebouwd. Hiervoor is in 2001 vergunning verkregen.

4.3 Parkeren

Er is voldoende parkeergelegenheid op de oprit (2 a 3 parkeerplaatsen) van de te bestemmen woning.

Hoofdstuk 5. Planologisch-juridische regeling

De te bestemmen woning krijgt de bestemming "Wonen". De woning wordt voorzien van een bouwvlak, ter grootte van de te bestemmen woning. De maximaal te realiseren goot- en bouwhoogten van de woning zijn op de verbeelding aangegeven.

De voorzijde van de woning heeft de bestemming "Tuin" gekregen. Op eigen terrein zijn meerdere parkeerplaatsen.

5.1 Algemeen

De (plan)regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogd waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is.
Uitgegaan is van een positieve bestemming.

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

1. Hoofdstuk 1: "Inleidende regels", omvat de volgende artikelen:
 - a. Begrippen;
 - b. Wijze van meten.
2. Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende opzet hebben:
 - a. Bestemmingsomschrijving;
 - b. Bouwregels: regels over bouwregels;
 - c. Nadere eisen;
 - d. Afwijking van de bouwregels;
 - e. Specifieke gebruiksregels;

- f. Afwijking van de gebruiksregels.
- 3. Hoofdstuk 3: "Algemene regels", bevat:
 - a. Anti-dubbeltelregel;
 - b. Algemene gebruiksregels;
 - c. Algemene afwijkingsregels;
 - d. Algemene wijzigingsregels.
- 4. Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels", bevat:
 - a. Overgangsrecht;
 - b. Slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Tuin

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en inritten. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van erkers en ingangspartijen voor de voorgevel van de woning.

Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn in de eerste plaats bedoeld voor de bouw van een woning. Tevens is er ruimte voor de bouw van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. Ook is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van beroepen en bedrijven aan huis. De aangegeven maximale goot- en bouwhoogten zijn weergegeven op de verbeelding.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente heeft deze ruimtelijke verandering geen consequenties. Er hoeft geen infrastructuur te worden aangelegd. Ook zijn er geen andere werkzaamheden noodzakelijk. De gemeente gaat met de aanvrager een anterieure overeenkomst inzake planschade afsluiten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap Veluwe

Zoals eerder is verwoord is op grond van het beleid van het Waterschap Veluwe op dit plan de standaard watertoets van toepassing. Afzonderlijk vooroverleg is daarom niet noodzakelijk.

Provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 5 juni 2008 een brief gezonden, waarin de werkwijze onder de nieuwe Wro wordt toegelicht. Aangegeven is dat over plannen die puur van lokaal belang zijn en plannen die wel van provinciaal belang zijn, maar geen provinciale verantwoordelijkheid zijn, geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. Over dit bestemmingsplan is daarom geen vooroverleg gevoerd.

Rijk

De minister van VROM heeft per brief, d.d. 26 mei 2009, aangegeven dat vooroverleg met het Rijk plaats dient te vinden in die gevallen waar één of meerdere benoemde nationale belangen aan de orde zijn. In de bijlage van de brief is een lijst nationale belangen opgenomen waarover vooroverleg tussen Rijk en gemeente plaats dient te vinden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de bijlage van de brief genoemde nationale belangen. Derhalve is er geen vooroverleg tussen gemeente en de VROM-inspectie vereist.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Er wordt op de in de gemeente Nunspeet gebruikelijke wijze mogelijkheid tot zienswijzen geboden.