



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Elspeet, Oude Hof 25-27

Gemeente Nunspeet

Datum: 20 januari 2022

Projectnummer: 200183

ID: NL.IMRO.0302.BP01193-ow01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	9
2	Bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Bodem	30
4.3	Natuur	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering	34
4.5	Geluid	39
4.6	Luchtkwaliteit	40
4.7	Geur	42
4.8	Externe veiligheid	43
4.9	Water	44
4.10	Archeologie	48
4.11	Cultuurhistorie	50
4.12	Verkeer en parkeren	51
4.13	Kabels en leidingen	52
5	Wijze van bestemmen	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Methodiek	53
5.3	Bestemmingen	54
6	Economische uitvoerbaarheid	57
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.1	Overleg	58
7.2	Zienswijzen	58

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Asbestinventarisatierapport
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna Oude Hof 25-27
- Bijlage 4: Memo stikstofberekeningen
- Bijlage 5: Voortoets Oude Hof 25-27
- Bijlage 6: Quick scan flora en fauna Krommeweg 16
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8: Watertoets Oude Hof 25-27
- Bijlage 9: Watertoets Krommeweg 16
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oude Hof 25 - 27 in Elspeet bevindt zich een intensieve veehouderij met bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil de bedrijfsvoering beëindigen en de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning op het perceel slopen. Aan de hand van de ruimte-voor-ruimte regeling wil hij hier vijf nieuwe woningen realiseren. Om te voldoen aan het ruimte-voor-ruimte beleid wordt ook op de locatie Krommeweg 16 in Nunspeet de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en de aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bedrijfswoning en 290 m² aan bijgebouwen) gesloopt. Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van bovenstaande wensen bij de gemeente Nunspeet een principeverzoek ingediend. Op 9 december 2019 heeft de gemeente aangegeven positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer te staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt

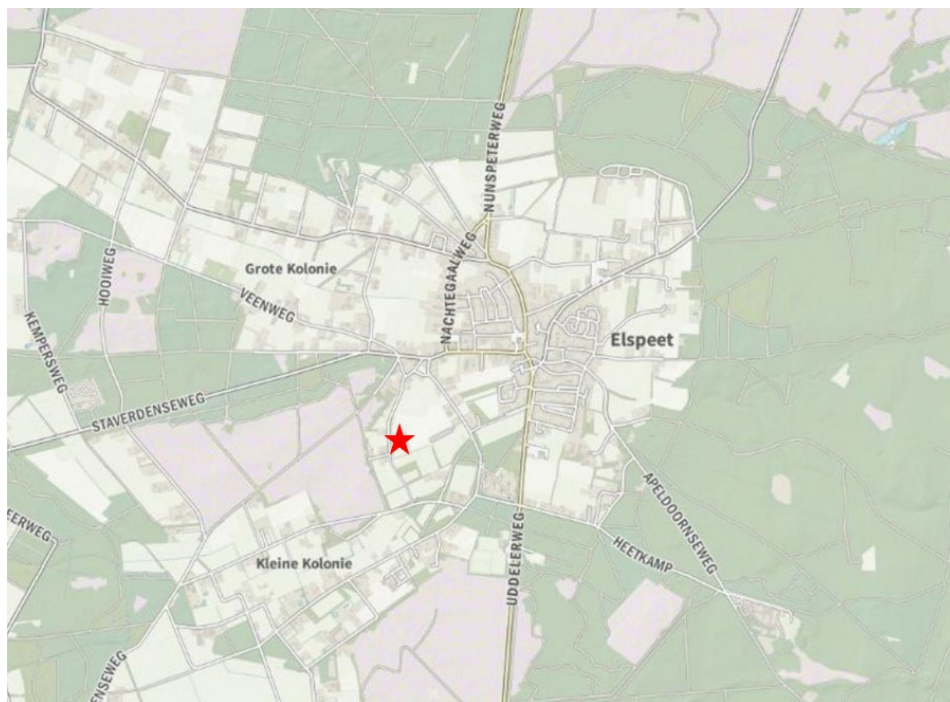
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nunspeet en bestaat uit de gronden die behoren bij de bedrijven aan de Oude Hof 25-27 in Elspeet en de Krommeweg 16 in Nunspeet.

Oude Hof 25-27 in Elspeet

Het deel van het plangebied aan de Oude Hof 25-27 in Elspeet bevindt zich ten zuidwesten van de kern Elspeet. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Oude Hof, met aan de overzijde de woningen op de adressen Oude Hof 26, 38, 38a en 40 en een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de Oude Hof 32. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan camping de Meulebarg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan weilanden.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied locatie Oude Hof 25 – 27 (rode ster, bron: pdok.nl/viewer)

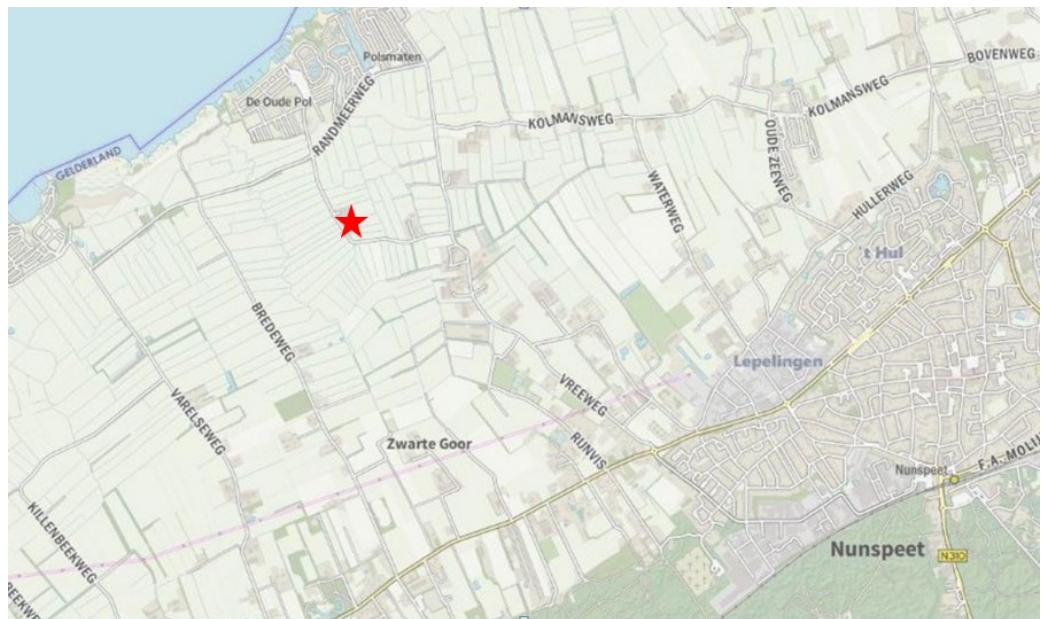


Luchtfoto met globale begrenzing plangebied locatie Oude Hof 25-27 (rood, bron: pdokviewer.pdok.nl)

Krommeweg 16 in Nunspeet

Het deel van het plangebied aan de Krommeweg 16 in Nunspeet bevindt zich ten westen van de kern Nunspeet. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Krommeweg en ten noorden van het plangebied liggen de (plattelands)woningen Krommeweg 18 en 20 en een perceel waar volgens het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij is toegestaan. De bedrijfsbebouwing op dit perceel is gesloopt en het is daarom in de huidige situatie niet in gebruik al intensieve veehouderij. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan weilanden.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied locatie Krommeweg 16 (rode ster, bron: pdok.nl/viewer)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied locatie Krommeweg 16 (rode lijn, bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019', dat op 25 juni 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet.

Oude Hof 25-27

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en 'Natuur - Landschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Oude bouwlanden enclaves'. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee, bos- en of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare, bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, toegangswegen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Op de gronden mogen behalve veldschuren geen gebouwen worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' hebben de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor intensieve veehouderij zowel als hoofdtak als neventak. Daarbij geldt dat de oppervlakte die mag worden aangewend voor het houden van intensieve veehouderijdieren niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande bebouwing gelegen binnen het aanduidingsvlak, waarbij voor het bepalen van de oppervlakte geldt dat de oppervlakte van de stal wordt gemeten aan de buitenzijde van het gebouw (dus inclusief voerpaden, hygiënesluizen enz.). De gronden zijn verder mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing van en/of erfbeplanting op agrarische bouwpercelen, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende kassen, bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden. Per bestemmingsvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Natuur - Landschap' zijn bestemd voor bos, houtwallen, solitaire bomen, heide, zandverstuivingen, vennen en houtproductie, natuurlijk beheerde graslanden, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijk waarde en de landschappelijke waarde, bestaande wegen, wandel- en fiets- en ruiterspaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' beogen archeologische waarden te beschermen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Oude bouwlanden enclaves' beoogt het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf en de morfologie, de openheid en de bestaande houtwallenstructuur en is vastgelegd in een bijlage bij het geldende bestemmingsplan.

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de windvang van de molen.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangeduid met een rode kader.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' met aanduiding plangebied Oud Hof 25,27 (rode lijn, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

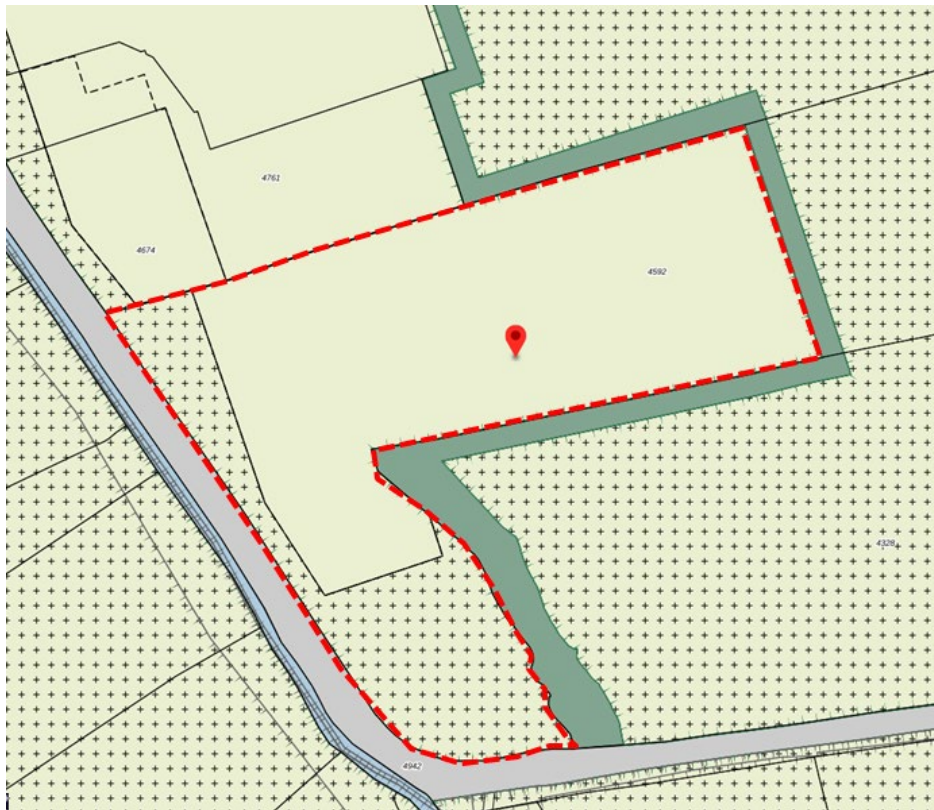
Krommeweg 16

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van de locatie Krommeweg 16 de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Randmeerkust'. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

De regels voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' komen overeen met de regels zoals benoemd voor de locatie Oude Hof 25-27. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is naast de aanduiding 'intensieve veehouderij' ook de aanduiding 'maximum oppervlakte: 825 m²' opgenomen. Dit bete-

kent dat hier maximaal 825 m² mag worden aangewend voor het houden van intensieve veehouderijdieren.

De dubbelbestemming 'Waarde – Randmeerkust' beoogt het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de openheid en de bestaande houtwallenstructuur en zoals deze zijn vastgelegd in een bijlage bij het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' met aanduiding plangebied Krommeweg 16 (rode lijn, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' zijn op de locatie een intensieve veehouderij en bedrijfswoning toegestaan. De bedoeling is om de bedrijfsactiviteiten te stoppen en van de bedrijfswoning een burgerwoning te maken. Het bestemmingsplan moet hiertoe worden aangepast.

1.4 Leeswijzer

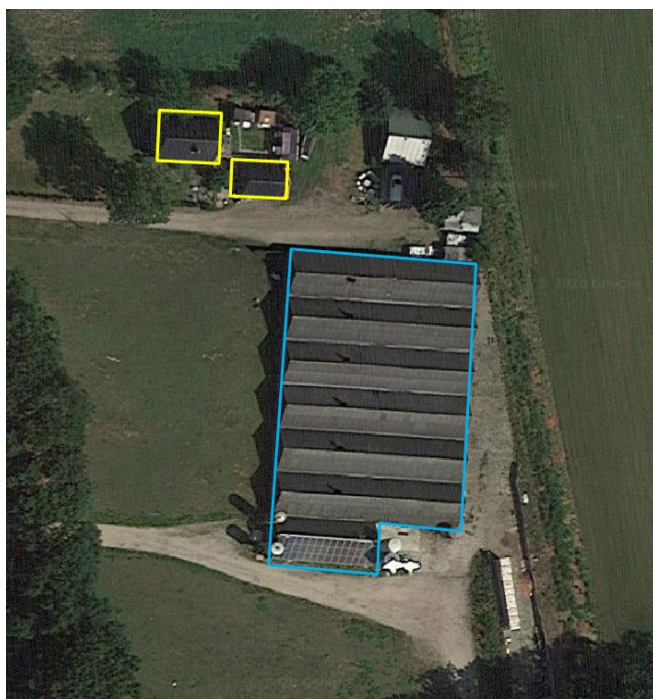
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft het plan, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, de planbeschrijving en de historie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Oude Hof 25-27

Op de locatie aan de Oude Hof 25-27 wordt een intensieve veehouderij geëxploiteerd. Op het bedrijf worden vleeskalveren gehouden. Op de percelen die bij dit bedrijf behoren zijn een bedrijfswoning met bijgebouw en een bedrijfsgebouw aanwezig. De oppervlakte van het bedrijfsgebouw is 1.818,94 m². Het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Luchtfoto met aanduiding bedrijfsgebouw (blauw) en de bedrijfswoning en bijgebouw (geel)

De onbebouwde gronden van het plangebied zijn in gebruik als weiland.



Impressie plangebied vanaf de Oude Hof (bron: google streetview)

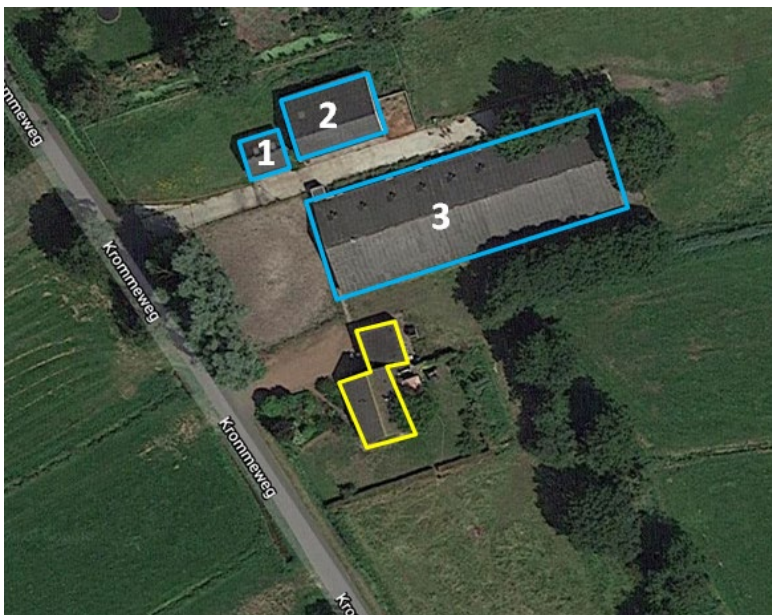


Impressie plangebied vanaf de Oude Hof (bron: google streetview)

Krommeweg 16

Op de locatie aan de Krommeweg 16 werd een intensieve veehouderij geëxploiteerd. Op het bedrijf werden varkens gehouden. Op de percelen die bij dit bedrijf behoren zijn een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn weergegeven in de volgende afbeelding en hebben afzonderlijk de volgende oppervlaktes:

- 1 Paardenstal: 37,80 m²
- 2 Veldschuur: 165 m²
- 3 Varkensstal (incl. tochtsluis): 825,56 m²



Luchtfoto met aanduiding bedrijfsgebouwen (blauw) en de bedrijfswoning (geel)

De onbebouwde gronden van het plangebied zijn in gebruik als weiland.



Impressie plangebied, bedrijfsbebouwing gezien vanaf de Krommeweg (bron: google street-view)



Impressie plangebied, bedrijfswoning gezien vanaf de Krommeweg (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

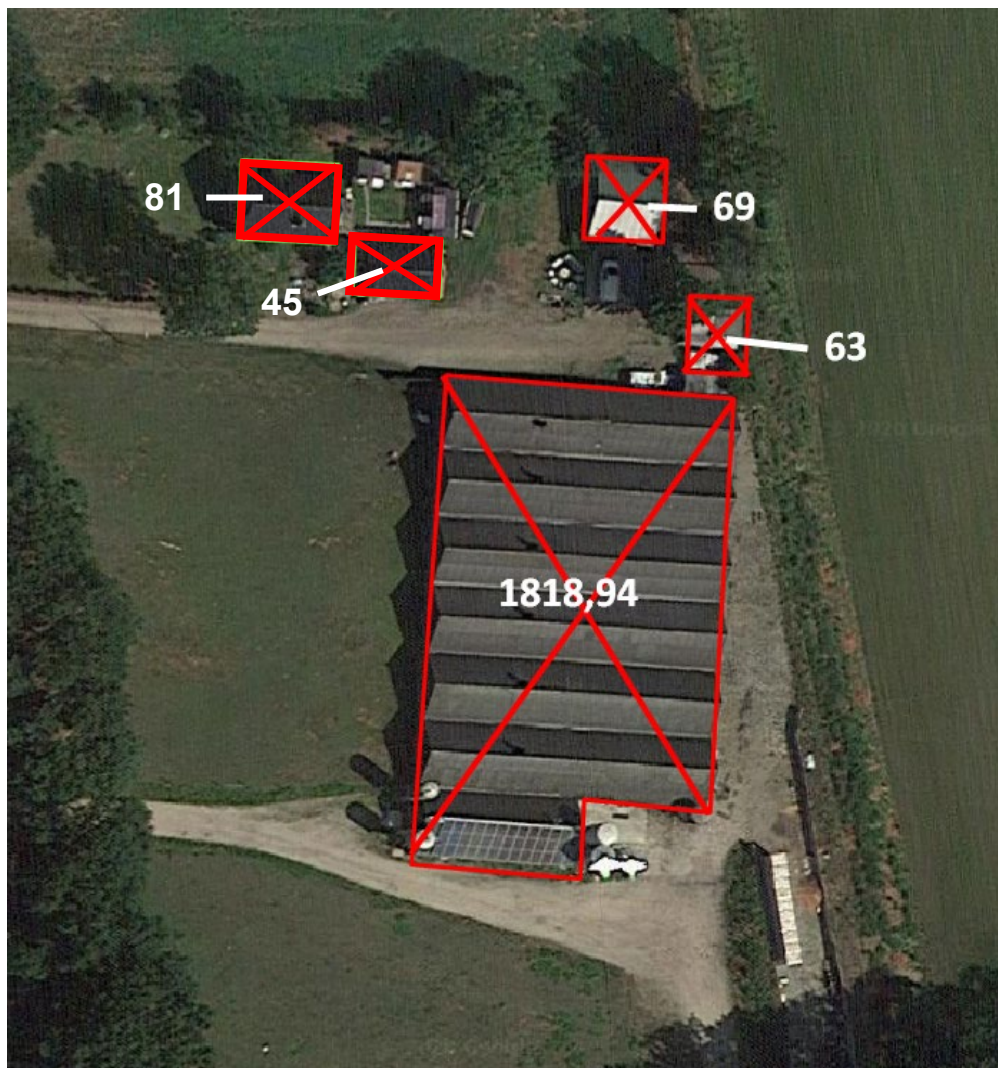
De initiatiefnemer wil het agrarisch bedrijf aan de Oude Hof 25-27 beëindigen en de aanwezige bedrijfsbebouwing, de bedrijfswoning en het bijgebouw te slopen. Aan de Krommeweg 16 wordt ook een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt.

In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden in ruil voor de sloop van de bebouwing en het verwijderen van het agrarische bouwvlak, op de locatie Oude Hof 25-27 vijf nieuwe woningen gerealiseerd. De bedrijfswoning aan de Krommeweg 16 wordt in de toekomstige situatie een burgerwoning.

2.2.2 Oude Hof 25-27

Sloop en nieuwbouw

In navolgende afbeelding zijn de te slopen bebouwing op de locatie Oude Hof 25-27 weergegeven. In totaal wordt op deze locatie 2.076,94 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervan is 1.818,94 m² bedrijfsbebouwing en beschikbaar voor de functieverandering.



Luchtfoto met te slopen bebouwing (rood), bron: maps.google.nl

Op de locatie worden twee twee-onder-een-kapwoningen met geïntegreerde bijgebouwen en twee vrijstaande woningen met een vrijstaand bijgebouw teruggebouwd. Daarnaast blijft de bestaande (bedrijfs)woning met bijgebouw gehandhaafd.

Landschappelijke inpassing

Voor het perceel is een inrichtingsplan gemaakt dat landschappelijk is ingepast (zie volgende afbeelding). De gehele kavel is van noord naar zuid verdeeld in vijf verschillende kavels. De toekomstige perceelindelingen volgen de aanwezige natuurlijke structuren. De randen van de tuin en woningen worden begrensd door hagen en langs de gehele oostzijde wordt een houtwal gerealiseerd. De hagen worden ingepland met beuk of haagbeuk en ook voor de houtwal zullen inheemse soorten gebruikt worden.

Op de meest noordelijke kavel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In zuidelijke richting volgt dan een kavel met twee twee-onder-een-kapwoningen en vervolgens twee kavels met een nieuwe vrijstaande woning. De nokrichting van de woningen is zoals weergegeven in de tekeningen west-oost en sluit aan op de bestaande nokrichtingen in de omgeving van het plangebied. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 8 meter. De vrijstaande woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 tot 6 respectievelijk 9 meter. De maximale oppervlakte per woning is 120 m², waarbij voor de vrijstaande woningen een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen in het voorliggende plan voor een oppervlakte van 140 m². Per woning is een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan van maximaal 110 m². Wanneer het bebouwingsgebied groter is dan 500 m², mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied vanaf 500 m² tot een maximum van 150 m².

Het hoofdmateriaal dat gebruikt gaat worden voor de woningen is natuurlijk en passend in het omgevingsbeeld. De hoofdbestanddelen zijn roodpaarse baksteen gecombineerd met hout. De woningen krijgen een eenvoudige detaillering en een sobere uitstraling met een landelijke en informele architectuur. De bijgebouwen krijgen een verwante architectuur en materialisatie. Alle daken hebben een uitgesproken kapvorm en zijn afgedekt met een donkere kleur dakpan of riet.



Landschappelijke inpassing Oude Hof 25-27 (bron: VanWestreenen)

2.2.3 Krommeweg 16

Sloop en nieuwbouw

In navolgende afbeelding zijn de te slopen en te handhaven bebouwing op de locatie Krommeweg 16 weergegeven. In totaal wordt op deze locatie 825,64 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervan is 750 m² beschikbaar voor de functieverandering aan de Oude Hof 25-27.



Luchtfoto met te handhaven bebouwing (groen) en te slopen bebouwing (rood), bron: maps.google.nl

Op de locatie Krommeweg 16 blijven de bestaande (bedrijfs)woning, de veldschuur, de mestopslag en de paardenstal gehandhaafd.

Landschappelijke inpassing

Voor het perceel aan de Krommeweg 16 is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (zie volgende afbeelding). Op het nieuwe woonerf worden tussen de woning en de te behouden bijgebouwen een fruitboomgaard en drie solitaire essen aangeplant (2 en 3). De bomenrij langs de weg wordt doorgezet door de aanplant van een drietal knotwilgen (1). Ten zuiden van de nieuwe woning wordt een nieuwe vijver aangelegd en aan de oostzijde van de kavel een paddenpoel.



Landschappelijke inpassing Krommeweg 16 (bron: VanWestreenen)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het beëindigen van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf en de sloop van agrarische bebouwing op twee verschillende locaties. Hiervoor in de plaats worden 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, welke landschappelijk worden ingepast. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de natuurlijke systemen minder worden belast en levert een bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Toetsing

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woning te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.

Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.

Circulaire economie: sluiten van kringlopen.

Biodiversiteit: werken met de natuur.

Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het besluitgebied onderdeel is van het Nationaal Landschap Veluwe en gedeeltelijk binnen een molenbiotop ligt. Daarnaast is het algemene beleid voor woonlocaties van toepassing.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in Nationaal Landschap De Veluwe. Een plan voor gronden binnen een Nationaal Landschap mag alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. De locatie Oude Hof 25-27 ligt in deelgebied Veluwemassief. De locatie Krommeweg 16 ligt in deelgebied Randmeerkust agrarisch.

De kernkwaliteiten van deelgebied Veluwemassief zijn:

- groene long van Nederland;
- stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk;
- rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf);
- afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken;
- weinig bebouwing;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera;
- rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers;
- rust, ruimte, donkerte.

Het plan tast de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aan. In het plangebied zijn geen waardevolle open essen, bos of andere cultuurwaarden aanwezig. De afwisseling tussen open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen en agrarische enclaves blijft herkenbaar. De locatie Oude Hof 25-27 is in de huidige situatie in gebruik en bebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. In de toekomstige situatie blijft het een bebouwd perceel, alleen dan met woningen. Verder wordt op het perceel geen water toegevoegd. De totale hoeveelheid aanwezige bebouwing wordt in de toekomstige situatie bovendien kleiner.

De kernkwaliteiten van deelgebied Randmeerkust agrarisch zijn:

zichtbare beeldbepalende gradiënt van stuwwal naar Randmeer: bos; open essen; strokenverkaveling; onregelmatige blokverkaveling op strandwallen; van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open; de overgang is eerst steil, daarna geleidelijk; karakteristieke open veenweidegronden met een groot aantal zuid-noord stromende sloten en laaglandbeken; van hieruit zicht op de bossen van Flevoland en het Veluwemassief; kleinschalige flank van het Veluwemassief met dorpen en buurtschappen, houtsingels en grasland Lintbebouwing parallel aan de hoogtelijnen; enkele landgoederen in de strokenverkaveling vormen mooie ensembles; relatief gaaf ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelingspatroon: regelmatig in het veenlandschap, onregelmatig in het kleilandschap; het vroegmiddeleeuws ontginningslandschap bij Doornspijk en Wessingen springt eruit; rust, ruimte, donkerte in het veengebied.

Op de locatie Krommeweg 16 wordt alleen bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is niet van invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Molenbiotoop

De locatie Oude Hof 25-27 ligt binnen een molenbiotoop. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.

In paragraaf 3.3.1 is het voorliggende plan getoetst aan de regels voor de molenbiotoop die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'. Hieruit blijkt dat de windvang van de molen door het plan niet wordt beperkt.

Woonlocaties

In artikel 2.2. van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk kan maken als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De regionale woonagenda kent geen specifieke regels ten aanzien van dit voorgestelde plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2019

3.3.1.1 Functieverandering

Algemeen

In het geldende bestemmingsplan buitengebied 2019 is in artikel 44.1.4 een algemeen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 'wijziging naar bestemming Wonen met sloop bebouwing'. Burgemeester en wethouders kunnen onder andere de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a bij sloop van bestaande bedrijfsgebouwen de volgende regeling hanteren, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering:
 - 1 bij sloop van alle maar minimaal 500 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN' minimaal 350 m² geldt, mag een woonhuis of een agrarische bedrijfswoning worden teruggebouwd;
 - 2 bij sloop van alle maar minimaal 1.000 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN' minimaal 700 m² geldt, mag een twee aaneen gebouwd woonhuis worden teruggebouwd;
 - 3 bij sloop van alle maar minimaal 1.500 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN' minimaal 1.050 m² geldt, mogen twee woonhuizen worden teruggebouwd;
 - 4 bij sloop van alle maar minimaal 2.500 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN' minimaal 2.000 m² geldt, mogen twee woonhuizen van 180 m² met bijbehorende bouwwerken van 125 m² worden teruggebouwd;
 - 5 bij sloop van meer dan 2.500 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Nunspeet mag ten hoogste 2/3 van hetgeen boven de 2.500 m² wordt gesloopt worden gebruikt en ingezet voor een tweede functieveranderingslocatie. Op deze tweede functieveranderingslocatie wordt de daar beschikbare sloopoppervlakte vermeerderd met het 2/3 deel van het overschot op de eerste locatie teneinde de mogelijkheden voor woningbouw te bepalen;
 - 6 de oppervlakte te slopen gebouwen afkomstig is van ten hoogste twee locaties binnen de gemeente Nunspeet;
 - 7 er een inrichtingsplan wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer en door een in overleg aan te wijzen deskundige;
 - 8 dit geen beperkingen voor omliggende bedrijven oplevert;
 - 9 de overige gronden van het voormalige bestemmingsvlak worden bestemd tot een agrarisch of natuurbestemming;
 - 10 een overeenkomst is gesloten aangaande sloop, inrichting, planschade en instandhouding;

- b in geval er sprake is van de bouw van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf er sprake moet zijn van een aantoonbare en overtuigende relatie met het volwaardige agrarische bedrijf;
- c indien niet kan worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen onder a, kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen en aansluitende gebiedsbestemmingen zonder daarbij extra woningen toe te staan;
- d bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet", zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de toelichting als toetsingskader van toepassing is;
- e geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Toetsing

Op de locatie Oude Hof 25-27 wordt 2.076,94 m² aan bebouwing gesloopt, waarvan 1.818,94 m² beschikbaar is voor de functieverandering. Dit betekent dat hier op basis van de regels uit de wijzigingsbevoegdheid twee vrijstaande woningen voor mogen worden teruggebouwd.

Op de locatie Krommeweg 16 wordt 750 m² gesloopt. Wanneer hierbij de resterende sloopmeters van de locatie Oude Hof 25-27 worden opgeteld, dan wordt meer dan 1000 m² gesloopt. Hiervoor mag een twee aaneen gebouwd woonhuis worden teruggebouwd. Met deze benadering wordt afgeweken van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Naast de oppervlaktes van de sloopmeters valt het plan deels binnen de bestemming agrarisch, de bestemming 'Agrarisch' valt niet onder de wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Nunspeet heeft op 22 november 2020 echter de Notitie functieverandering vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen vastgelegd welke leidend zijn voor onderhavige functieverandering. Dit beleid wordt behandeld in paragraaf 3.3.4.

Voor beide locaties wordt wel aan de overige voorwaarden voor functieverandering voldaan:

- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig van twee locaties;
- er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld;
- in paragraaf 4.4 (bedrijven en milieuzonering) is onderzocht of het plan geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven. Geconcludeerd is dat het plan geen belemmeringen oplevert;
- de overige gronden worden bestemd tot agrarisch;
- bij de inrichting van de toekomstige erven wordt rekening gehouden met de aandachtspunten uit de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet". Zie paragraaf 3.3.5.
- met het voorliggende plan wordt een bijdrage geleverd aan natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit. In hoofdstuk 4 is voor de verschillende aspecten geconcludeerd dat ter plaatse van de toekomstige woonlocaties sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is in paragraaf 4.12 geconcludeerd dat het plan geen belemmering oplevert voor de verkeersveiligheid.

3.3.1.2 Molenbiotoop

Een deel van de gronden op de locatie Oude Hof 25-27 hebben in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2019 de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de windvang van de nabijgelegen molen 'Molen Hoop' in Elspeet. De molen ligt op circa 270 meter van het plangebied. De bouwhoogte van bouwwerken mag hier niet meer bedragen dan 9 meter. In het plangebied is op deze locatie een bouwhoogte van maximaal 9 meter toegestaan. De windvang van de molen zal hierdoor niet worden geschaad. De ligging binnen de molenbiotoop vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

3.3.2 **Omgevingsvisie Nunspeet**

De gemeenteraad van Nunspeet heeft op 29 november 2018 de Omgevingsvisie Nunspeet vastgesteld. In deze visie kijkt de gemeente vooruit naar een periode tot 2030. De gemeente blijft bouwen aan een krachtige en vitale gemeente, waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente werkt hier graag aan mee met zoveel mogelijk partijen uit de samenleving. De omgevingsvisie heeft een breed karakter.

De Omgevingsvisie Nunspeet geeft de koers, die voor een belangrijk deel samen met de samenleving uitgestippeld is en waar de gemeente vervolgens ook samen mee aan de slag wil gaan. Deze koers is niet nieuw, de gemeente bouwt voort op documenten als de 'Integrale Toekomstvisie Nunspeet 2030'.

Voorliggende omgevingsvisie heeft een aantal bijzondere kenmerken, die sterk medebepalend zijn voor het karakter:

Grensoverschrijdend, De gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek (NEO) hebben de gezamenlijke opgaven gedefinieerd die grensoverschrijdend zijn;

Uitnodigend: De omgevingsvisie wil uitnodigend zijn. De koers is in nauw overleg met de inwoners tot stand gekomen;

Brede aanpak, Inzet van de visie is om de ontwikkelingen breed op te pakken met economische-, sociale, ruimtelijke- en milieuthema's. Inzet is het behouden en versterken van vitaliteit en leefbaarheid.

Voor de gemeente Nunspeet is de uitdaging om te blijven streven naar een goede onderlinge balans tussen dynamiek en rust, tussen wonen, bedrijvigheid en infrastructuur enerzijds en natuur en landschap anderzijds. Om alle aanwezige kwaliteiten te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk. In de omgevingsvisie zijn zeven thematische speerpunten benoemd voor de gemeente Nunspeet:

Versterken sociaaleconomische positionering;
een duurzame ontwikkeling van het (agrarisch) buitengebied;
een vitale toeristische-recreatieve sector bereiken;
ruimtelijk inpassen van duurzame energieopwekking;
ontwikkeling stationsomgeving als levendig knooppunt in Nunspeet;
milieu- en gezondheidsbeleid initiëren en accommoderen;
behouden en versterken van de rijke cultuurhistorie van Nunspeet.

Toetsing

In de omgevingsvisie zijn de agrarische enclaves Elspeet en Vierhouten aangegeven als deelgebied. De locatie Oude Hof 25-27 ligt in dit deelgebied. Over dit deelgebied wordt gesteld dat de hoofdfunctie buiten de kernen de landbouw is. De menging hiervan met wonen en recreatie maakt het tot een uniek deelgebied. Voor voldoende toekomstperspectief wordt verbreding van de agrarische sector gefaciliteerd, mits de kwaliteiten niet worden aangetast. Leegstand moet worden voorkomen. Het heeft de voorkeur om geen nieuwe bebouwing te realiseren of verdichting te laten plaatsvinden.

Met het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij beëindigd en de aanwezige agrarische bebouwing verwijderd. Hiermee wordt ruimte geboden aan een nabijgelegen verblijfsrecreatieterrein en zal de belasting op het nabijgelegen Natura 2000-gebied verminderen. Daarnaast wordt door vijf nieuwe woonfuncties toe te staan, de sloop van de agrarische bebouwing en bedrijfswoning mogelijk gemaakt en leegstand voorkomen. Door de kavel bovendien landschappelijk in te passen wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap op deze locatie. In de toekomstige situatie zal tot slot minder bebouwing worden teruggebouwd dan wordt gesloopt. Er is geen sprake van een verdichting. Hiermee wordt aangesloten op het gestelde in de omgevingsvisie.

De locatie Krommeweg 16 ligt in het deelgebied 'grootschalig open landschap/ randmerengebied'. De uitgangspunten voor dit deelgebied zijn samengevat:

- de agrarische functie blijft hier de hoofdfunctie en is bepalend voor de belevingswaarde van het gebied;
- beter benutten van de ligging aan het water;
- bijdragen aan de opgave van de energietransitie.

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Krommeweg 16 en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, staat deze uitgangspunten niet in de weg.

3.3.3 Woonvisie Nunspeet 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet'

Sinds de vaststelling van de vorige woonvisie in 2015 is de woningmarkt sterk veranderd. Denk aan de recent toegenomen druk op de woningmarkt en de gestegen koopprijs. Ook ziet de gemeente door de voortzettende vergrijzing en huishoudensverdunding de vraag naar het type woningen veranderen. De recente herleving van de bouwproductie heeft het vestigingstekort omgebogen in een vestigingsoverschot. Dit heeft de prognose van de behoefte aan woningen veranderd. Tot en met 2025 moeten 670 woningen worden toegevoegd. Daarbij blijft Nunspeet inzetten op passende prestatieafspraken met Omnia Wonen en huurdersorganisatie SHOW. De vraag naar zowel koop als (sociale) huurwoningen is momenteel groot. Naast het invullen van uitbreidingslocaties wil de gemeente plannen ten aanzien van nieuwbouw en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk faciliteren en ondersteunen ('Woningbouw op maat'). Deze aanpak biedt ruimte voor starters, waaronder jongeren en jonge gezinnen, en geeft nieuwe dynamiek in de omgeving. Ook wil de gemeente huisvesting voor ouderen dichtbij benodigde voorzieningen zo veel mogelijk ondersteunen. Verder wordt de succesvolle aanpak ten aanzien van het Collectief

Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gecontinueerd. Met deze woonvisie legt de gemeente een nieuw fundament voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Drie ambities staan in de woonvisie centraal:

- een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
- ambitieuze energietransitie;
- evenwichtige en zorgzame wijken.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de bouw van vijf nieuwe koopwoningen. Op de locatie Oude Hof 25 -27 worden twee twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied bij de kern Elspeet, leent de locatie zich niet voor de realisatie van appartementen. Daarnaast is deze locatie door de ligging buiten de kern minder geschikt voor senioren en starters.

De woningen worden bovendien gerealiseerd in het kader van een ruimte voor ruimte regeling. In de beleidsregel 'Woningbouw Op Maat' bij de woonvisie stelt de gemeente dat locaties van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied vragen om maatwerk en dienen te passen binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid van functieverandering in het buitengebied. Zoals in paragraaf 3.3.1 is beschreven wordt met het voorliggende plan hierop aangesloten.

De woonvisie stelt bovendien dat er ook een behoefte is aan middeldure koop en dure koopwoningen, namelijk in beide categorieën 130 woningen in 2025. Met voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in deze behoefte.

3.3.4 Notitie functieverandering gemeente Nunspeet

Op 22 november 2020 heeft de gemeente Nunspeet de Notitie functieverandering 'Uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen' vastgesteld. Deze notitie bevat richtinggevende uitgangspunten voor een herijking van het beleid voor functieverandering naar wonen in het buitengebied van de gemeente Nunspeet.

In afgelopen jaren is in de diverse bestemmingsplannen voor het buitengebied van Nunspeet een generieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt om op het perceel één of meerdere woningen te bouwen in ruil voor het slopen van agrarische bebouwing. Voor functieverandering naar wonen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2019 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 44.1.4 Wijziging naar bestemming Wonen met sloop bebouwing). Onder voorwaarden kunnen de bestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch-Kwekerij' en 'Agrarisch-Paardenhouderij' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Deze generieke regeling is van toepassing op de hele gemeente.

Deze regeling is gedurende de jaren gemonitord en op onderdelen verruimd of aangepast. Zo is onder andere een salderingsregeling ingevoerd, waarmee (stoppende) agrariërs de mogelijkheid krijgen om elders in de gemeente de mogelijkheid krijgen om 'overtollige sloopmeters' op een tweede functieveranderingslocatie elders in de gemeente in te zetten. In de 'Notitie Ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar wonen' zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing) van plannen voor functieverandering opgenomen. Deze notitie uit 2011 geldt nog steeds en is onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota 2015.

Aan initiatieven voor functieverandering worden ruimtelijke eisen gesteld. Deze vereisten zijn opgenomen in de Welstandsnota 2015 (inclusief de Notitie Ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar wonen, 2011). De visie is erop gericht om de landschappelijk inpassing van functieveranderingen zwaarder te laten wegen. De stedenbouwkundige en architectonische invulling laten we meer over aan de initiatiefnemer, door een aantal sturende criteria los te laten.

Deze visie werkt door in de functieveranderingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In het bestemmingsplan buitengebied 2019 is het beleid voor functieverandering van agrarisch naar wonen via een wijzigingsbevoegdheid gereguleerd. De regels gaan uit van de volgende staffeling:

Huidige regeling	
Alle of minimaal 500 m ²	1 woonhuis of agrarische bedrijfswoning
Alle of minimaal 1.000 m ²	2 aaneen gebouwde woonhuizen
Alle of minimaal 1.500 m ²	2 woonhuizen tot 120 m ² .
Alle of minimaal 2.500 m ²	2 woonhuizen à 180 m ² + 125 m ² bijgebouwen

Staffeling huidige regeling

Deze staffeling is in het nieuwe beleid aangepast, met de bedoeling om de mogelijkheden voor functieverandering voor grotere bedrijven (tijdelijk) te verruimen en tegelijk voor de kleinere bedrijven de sloop- en salderingsmogelijkheden te behouden. De volgende tabel geeft de nieuwe staffeling weer.

Nieuwe regeling	
Alle of minimaal 600 m ²	1 woonhuis of agrarische bedrijfswoning
Alle of minimaal 1.200 m ²	2 vrijstaande woonhuizen
Alle of minimaal 2.000 m ²	3 woonhuizen à 120 m ² (op één locatie).
Alle of minimaal 2.800 m ²	3 woonhuizen à 180 m ² + 125 m ² bijgebouwen (op één locatie)

Staffeling nieuwe regeling

Toetsing

Op de locatie Oude Hof 25-27 wordt 2.076,94 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervan is 1.818,94 m² bedrijfsbebouwing welke beschikbaar is voor de functieverandering. Dit betekent dat hier twee vrijstaande woningen voor mogen worden teruggebouwd. Daarnaast resteren hier dan nog 618,94 m².

Op de locatie Krommeweg 16 wordt 750 m² gesloopt. Wanneer hierbij de resterende sloopmeters van de locatie Oude Hof 25-27 worden opgeteld, dan wordt meer dan 1200 m² gesloopt. Hiervoor mogen nogmaals twee vrijstaande woningen worden teruggebouwd. In onderhavig plan is sprake van een twee-onder-een-kapwoning.

Met deze benadering wordt afgeweken van de voorwaarden uit het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Aangezien hier sprake is van een locatie dichtbij Natura 2000-gebied, wordt met het definitief beëindigen van twee intensieve veehouderijen een grote bijdrage geleverd aan het terugdringen van de depositie van stikstof op dit gebied. Gezien deze extra winst voor het milieu is er voor de gemeente aanleiding geweest om medewerking te verlenen.

Vanwege gemaakte afspraken op basis van het oude beleid is onderhavige functieverandering niet gebaseerd op het nieuwe functieveranderingsbeleid.

3.3.5 Notitie Ruimtelijke kwaliteit: Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet

De gemeente heeft in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen bij sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. De notitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden aan voor het ruimtelijk ontwerp van landschap, erf en bebouwing en laat zien hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Toetsing

Met het voorliggende plan worden alleen op de locatie Oude Hof 25-27 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit deel van het plangebied ligt in het deelgebied agrarische enclaves. In de notitie ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende aandachtspunten opgenomen voor functieveranderingen in de agrarische enclaves:

- sluit aan op bestaande houtwallen en singels;
- geef erven met beplanting een plek in landschap, maar maak geen groen eiland van het erf;
- geen bebouwing en groen op essen en enken; bebouwing en groen aan de randen;
- erfbeplanting aan één of twee zijden van het erf;
- enken en essen open houden;
- gebouwen zijn laag.

Met het inrichtingsplan voor de locatie Oude Hof 25-27 is rekening gehouden met deze aandachtspunten. Langs de meest oostelijke rand van het plangebied wordt een nieuwe houtwal toegevoegd. Deze sluit aan op de bestaande houtwal die ten zuiden van het plangebied ligt. De gebouwen krijgen een bouwhoogte van maximaal 9 meter, waarmee wordt voorzien in relatief lage bebouwing.

Met het materiaalgebruik, kleurstelling en de vorm van de toekomstige gebouwen wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor bebouwing. Dit zijn bijvoorbeeld een eenvoudige basisvorm, geen opvallende kleuren en inpandige bergingen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan voorziet op de locatie Oude Hof 25-27 in de realisatie van vijf nieuwe woningen, op een locatie waar op basis van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij is toegestaan. De hoeveelheid aanwezige en toegestane bebouwing neemt in de toekomstige situatie af. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en het ruimtebeslag van de toekomstige ontwikkeling is beperkt. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

4.1.3 Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

4.2.2 Toetsing

Oude Hof 25 - 27

Door Grondvitaal BV is in mei 2020 een verkennend bodemonderzoek, asbest in bodemonderzoek en asbest in puin onderzoek uitgevoerd². Het complete rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing;

De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Uit het uitgevoerde asbest in grond onderzoek volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

de onderzoekshypothese "verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld" wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest verworpen;

het berekende gewogen gehalte asbest in grond in de inspectiegaten G01, G02 en G05 is kleiner dan de helft van de maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg d.s. De aangetroffen asbesthoudende materialen op het maaiveld ter plaatse van inspectiegaten G01 en G02 zijn meegenomen voor analyse, derhalve zijn deze niet meer aanwezig op locatie;

in de overige inspectiegaten (G03 en G04) is geen asbest aangetroffen;

met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn op basis van het uitgevoerde asbest in bodemonderzoek milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Uit het uitgevoerde asbest in puin onderzoek volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Op basis van het uitgevoerde asbest in puin onderzoek conform

"NEN5897:2015/C2:2017 § 6.5.2 (open halfverharding)" kan worden geconcludeerd dat alleen ter plaatse van SL04 de maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg.ds. wordt overschreden. Ter plaatse van de overige inspectiesleuven wordt deze waarde niet overschreden;

In de aangrenzende inspectiesleuven (SL03 en SL05) wordt wel asbest aangetroffen, echter de aangetroffen gehalten liggen beneden de halve maximaal toegestane waarde. Uitgaande van een oppervlakte van ca. 132 m² en een laagdikte van 50 cm is circa 66 m³ (vaste kuubs) puin verontreinigd met asbest;

² Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek, asbest in bodemonderzoek en asbest in puin onderzoek, projectnummer: 2027043, 27 mei 2020.

Aanbevolen wordt om deze verontreiniging voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden te verwijderen/saneren. Voorafgaand aan de sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden ingediend bij Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT). Bij voorkeur dient de sanering uitgevoerd te worden door een BRL7000 gecertificeerde aannemer en dient het werk begeleid te worden door een BRL6000 gecertificeerd bureau.

Asbestinventarisatierapport

Naar aanleiding van een wijziging in het plan heeft tevens een asbestinventarisatie³ plaatsgevonden ter plaatste van de woning met schuur aan de Oude Hof 27. Hierin is het gehele gebouw onderzocht. In het onderzoek is uitgegaan van volledige renovatie of totale sloop van de woning. Tijdens het onderzoek is geen beperking geconstateerd en er zijn geen asbestverdachte bronnen aangetroffen welke buiten het toepassingsgebied vallen. Uit oogpunt van een mogelijk gevaar voor de volksgezondheid is er geen aanleiding om de aangetroffen asbesthoudende materialen direct te laten verwijderen. Deze materialen worden echter verwijderd in het kader van asbestverwijdering, sloop of renovatie van de bouwkundige eenheid.

Krommeweg 16

Op de locatie Krommeweg 16 wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt en vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De verontreiniging op de locatie Oude Hof 25-27 zal voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden worden gesaneerd.

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

³ Buro Inventas (2021). Asbestinventarisatierapport. Datum: 7 juli 2021.

4.3.2 Toetsing

Oude Hof 25-27: quick scan flora en fauna

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Omdat het NNN in Gelderland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied de Veluwe. De geplande ontwikkeling heeft geen invloed op het oppervlakte van het Natura 2000-gebied. Een voortoets Natura 2000 zal de effecten van de ontwikkeling in beeld moeten brengen. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 wordt een Aeriusberekening geadviseerd.

Soortenbescherming

Met betrekking tot flora, vleermuizen en zoogdieren is er geen sprake van overtreding van de Wet Natuurbescherming. Om vogels te beschermen moet buiten het broedseizoen worden gesloopt.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die vallen onder de houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming worden beschermd.

Oude Hof 25-27: stikstofberekeningen

Het plangebied ligt nabij natura 2000-gebied. Het is niet op voorhand uitgesloten dat er een toename van stikstofdepositie teweeg wordt gebracht door de voorgenomen plannen. Dit is onderzocht in een memo beoordeling stikstof⁵, waarbij gebruik is gemaakt van AERIUS-stikstofberekeningen. Geconcludeerd wordt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie middels interne saldering niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig project sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Oude Hof 25-27: voortoets

Voor het voorliggende plan is een voortoets⁶ opgesteld. De effectenstudie geeft geen aanleiding om de beoogde planontwikkeling geen doorgang te laten vinden of maatregelen te treffen, buiten de geadviseerde inspecties vanuit de quickscan. Het project leidt niet tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen, beheerdoelstellingen en habitatsoorten van het Natura2000gebied Veluwe en is niet vergunning plichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura2000.

⁴ Flora en fauna quickscan Oude hof 25-27 Elspeet, Inventarium, 28 augustus 2021.

⁵ Memo beoordeling stikstof, functieverandering perceel Oude Hof 25 te Elspeet, Van-Westreenen, kenmerk: AS/201118/1, 20 juli 2021.

⁶ Flora en fauna Voortoets N2000 Oude hof, Elspeet, Inventarium, 23 september 2020.

Aanvullende onderzoeken zoals een Verslechteringstoets of Passende beoordeling is niet nodig.

Krommeweg 16: quick scan flora en fauna

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Omdat het NNN in Gelderland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebieden de Veluwe en Veluwerandmeren. Gezien de aard van de werkzaamheden wordt geen verstoring verwacht. Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat in de sloopfase de geplande ontwikkeling effect heeft op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. Een Aeries berekening kan worden geadviseerd (door het bevoegd gezag).

Aangezien de bebouwing op deze locatie bij vaststelling van het bestemmingsplan al gesloopt is, zijn er geen werkzaamheden voorzien als gevolg van het plan. Een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Met betrekking tot flora, vleermuizen, zoogdieren en vogels is er geen sprake van overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid,

⁷ Flora en fauna quickscan Krommeweg 16 Elspeet, Inventarium, 20 oktober 2020.

geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

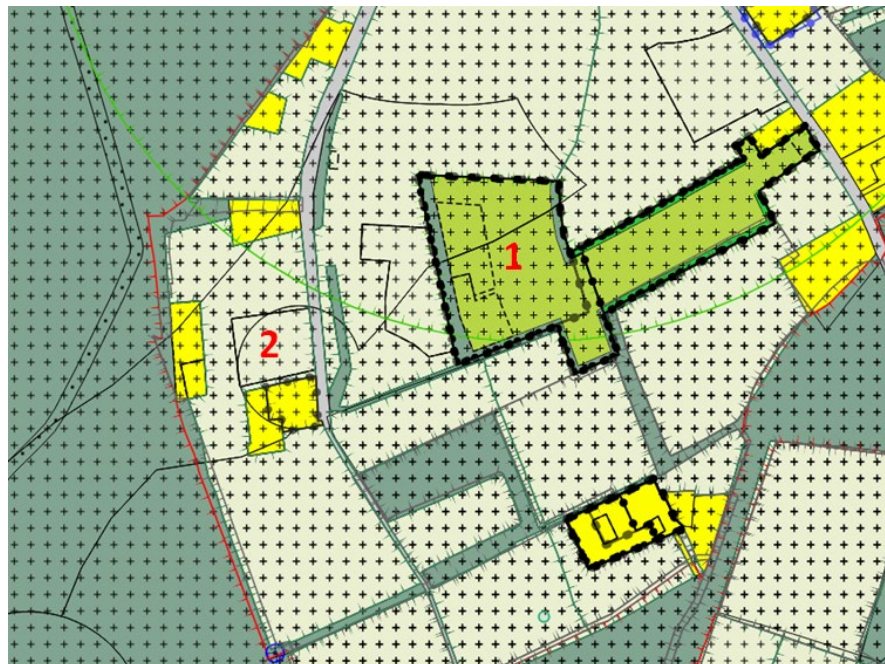
De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

4.4.2 Toetsing

Oude Hof 25-27

Het plangebied maakt deel uit van een 'rustig buitengebied', aangezien de directe omgeving van het plangebied zich voornamelijk kenmerkt door agrarische gronden en een enkele woning.

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Het plan omvat de toevoeging van vijf nieuwe gevoelige functies: vijf nieuwe woningen.



In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan de volgende bedrijfsmatige functies mogelijk:

- 1 Verblifsrecreatief terrein (Molenweg 46)
- 2 Intensieve veehouderij (Oude Hof 32)

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijven waarvoor de ontwikkeling van de woningen een beperking kan vormen.

Verblifsrecreatief terrein (Molenweg 46)

Aan de Oude Hof 32 is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Molenweg 46' een verblifsrecreatief terrein toegestaan. Dit betekent dat de gronden gebruikt kunnen worden voor recreatiewoningen, standplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans, groepsaccommodaties, trekkershutten en voorzieningengebouwen.

Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering wordt een verblifsrecreatie-terrein aangemerkt als 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken). Hierbij geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en voor stof een richtafstand van 0 meter. De nieuwe woningen komen op een afstand van minder dan 30 meter van het terrein te liggen. Aan de richtafstand voor geur, gevaar en geluid wordt hiermee niet voldaan.

In de feitelijke situatie zijn op het terrein aansluitend op het plangebied kampeerplekken en parkeerplaatsen gerealiseerd (zie volgende afbeelding).



Luchtfoto plangebied en naastgelegen verblifsrecreatieterrein, bron: cyclomedia.com

Binnen 30 meter van het plangebied komen op het terrein geen keukens of andere functies voor die geurhinder veroorzaken. Voor het aspect geur is nader onderzoek daarom niet noodzakelijk.

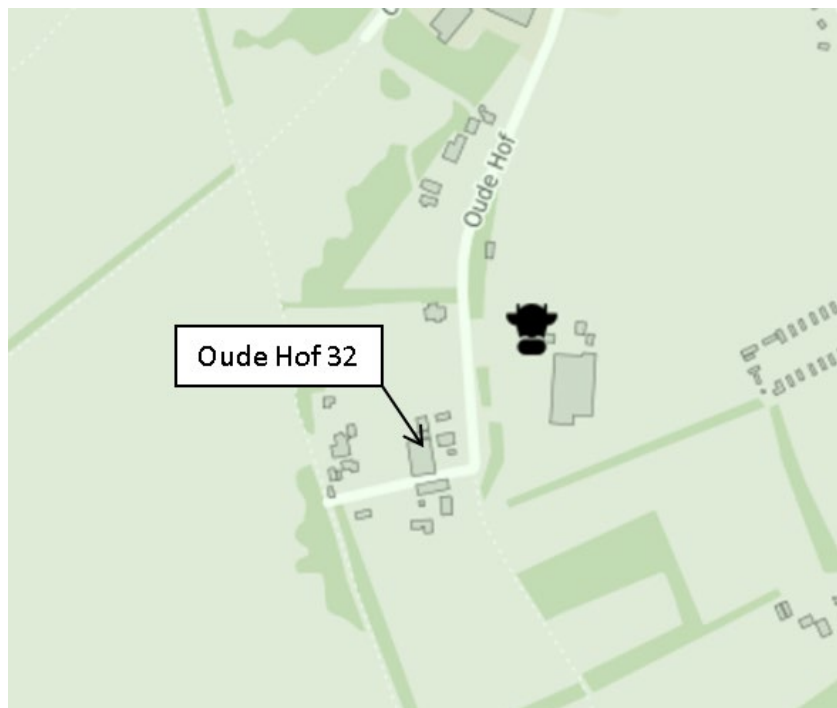
Het aspect gevaar is behandeld in paragraaf 4.8 (externe veiligheid). Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat ter plaatse van de nieuwe woningen geluidshinder wordt ondervonden van de camping. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is noodzakelijk om te onderzoeken of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Intensieve veehouderij (Oude Hof 32)

Aan de Oude Hof 32 is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' een intensieve veehouderij toegestaan. Raadpleging van de I-GO veehouderij database waarin alle vergunde veehouderijen zijn opgenomen, wijst uit dat ter plaatse van de Oude Hof 32 geen veehouderij meer vergund is (zie onderstaande afbeelding).

Dit betekent dat hier op basis van het bestemmingsplan alleen een agrarisch bedrijf aanwezig kan zijn dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een hout- en/of fruitteeltbedrijf, een boom- en/of sierkwekerij, een gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij of een bollenteeltbedrijf. Op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De nieuwe woningen komen op een afstand van circa 45 meter van het bouwvlak van de Oude Hof 32 te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.



Uitsnede I-GO veehouderij kaartviewer, met ligging vergunde veehouderijen (symbool van een koe)

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Krommeweg 16

Het plan aan de Krommeweg 16 omvat de toevoeging van één nieuwe gevoelige functie, namelijk het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bedrijfswoning is in de huidige situatie enkel niet gevoelig voor de overlast van het eigen bedrijf. Voor omliggende bedrijven geldt het al als een gevoelige functie. De ontwikkeling zorgt daarom niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Aangezien het agrarische bouwvlak aan de Krommeweg 16 met het voorliggende plan wordt verwijderd, ontstaan er ook geen belemmeringen met betrekking tot het eigen bedrijf.

Bovendien worden op de locatie geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt en er is daarom geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.4.3 Onderzoek

Om te bepalen of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek industrielawaai⁸ uitgevoerd naar de te verwachten geluidbijdrage vanwege een camping op de gevels van de nieuw te bouwen woningen.

Uitgaande van door de opdrachtgever aangereikte gegevens en verzamelde gegevens is een rekenmodel opgesteld. Met dit rekenmodel is de geluidbijdrage ter plaatse van de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Uit de rekenresultaten en toetsing blijkt het volgende:

Directe hinder:

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) bedraagt ter plaatse van de meeste woningen maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Bij één woning is sprake van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 49 dB(A) etmaalwaarde. Bij deze woning wordt voldaan aan stap 3 uit de VNG publicatie. Er wordt ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.

Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van woningen maximaal 59 dB(A). De aanbevolen grenswaarden behorende bij stap 2 uit de VNG publicatie worden overschreden. De normstelling behorende bij stap 3 uit de VNG publicatie wordt niet overschreden.

Er wordt ten aanzien van de maximale geluidniveaus voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.

Indirecte hinder:

De geluidbijdrage vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt bedraagt ter plaatse van woningen minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Volgens de Circulaire indirecte hinder is er dan geen hinder te verwachten vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

⁸ Oude Hof 25-27 te Elspeet akoestisch onderzoek, Tecmap, kenmerk: 20200183-01, 22 december 2020.

Uit deze conclusies blijkt dat het mogelijk is om de voorgenomen nieuwbouw te realiseren, waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen nieuwbouw resulteert niet in een inperking van de exploitatiemogelijkheden van de camping.

4.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

4.5.2 Toetsing

Op de locatie Krommeweg 16 worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Aan de Oude Hof 25-27 worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van Oude Hof. Van deze doodlopende weg zijn geen verkeersgegevens bekend. De hoeveelheid verkeer over deze weg zal niet meer bedragen dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van deze ruim ingeschatte verkeersintensiteit en de verkeersverdeling behorende bij een streekweg volgens "bepaling van verkeersgegevens ten behoeve van de Wet Geluidhinder", GF-DR-35-01 kan de geluidbelasting op de gevels van de woningen worden berekend. Het resultaat is weergegeven in onderstaande afbeelding. In de volgende afbeelding zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven exclusief aftrek artikel 110g. Zoals is te verwachten is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen beduidend lager dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB Lden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde wegverkeerslawai te worden aangevraagd.



Berekende geluidbelastingen op toekomstige woningen (excl. aftrek artikel 110g), Tecmap.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

Op de locatie Krommeweg 16 worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt waar mensen kunnen verblijven of nieuwe functies met een verkeersaantrekkende werking. Een toets met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is voor deze locatie daarom niet relevant.

Het onderhavige project omvat ter plaatse van de locatie Oude Hof 25-27 de beëindiging van een agrarisch bedrijf, de realisatie van vijf woningen waarvan één de huidige bedrijfswoning vervangt. Er is geen sprake van een gevoelige functie zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Daarnaast is bij de realisatie van vijf woningen sprake van een NIBM- project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Toetsing

Op de locatie Krommeweg 16 worden geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Met het onderhavige plan worden op de locatie Oude Hof 25-27 vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn geurgevoelige objecten. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie komen geen veehouderijen voor. Daarnaast is er altijd sprake van andere bestaande tussenliggende geurgevoelige functies, waardoor het plan geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn et cetera), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.8.2 Toetsing

Ter plaatse van de locatie Krommeweg 16 worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de locatie Oude Hof 25-27 omvat het plan de toevoeging van vijf nieuwe woningen. Dit zijn kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied twee inrichtingen (een camping en een veehouderij) voorkomen op een afstand van meer dan een kilometer van het plangebied (zie volgende afbeelding). Het plangebied ligt hiermee ver buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van deze inrichtingen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rode ster) en inrichting (binnen rode lijnen),
bron: risicokaart.nl*

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.9 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestem-

mingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.

Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.

Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.

Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het besluitgebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap heeft zijn waterbeheerprogramma vastgesteld op 30 september 2015. Hierin legt het Waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. In het programma zijn zes uitdagingen geformuleerd die het waterschap aangaat samen met inwoners, waterpartners en het bedrijfsleven om het gewenste resultaat te bereiken: veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Deze uitdagingen zijn:

- omgaan met klimaatverandering;
- groeierende aandacht voor hergebruik van grondstoffen;
- toenemend gebruik van nieuwe stoffen;
- krimp en groei van de bevolking;
- technische kennis wordt schaarser;
- veranderende houding in de samenleving.

4.9.1 *Situatie plangebied*

Oude Hof 25-27

Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied ongeveer 1.818 m² aan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig, met de daarbij behorende verhardingen. Het overige deel van het plangebied is onverhard en in gebruik als weiland.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt 2.077 m² aan bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning gesloopt, daarnaast worden vijf nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Drie woningen krijgen een oppervlakte van maximaal 140 m² en twee woningen een oppervlakte van maximaal 120 m². Daarnaast is per woning een oppervlakte van

maximaal 110 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit betekent dat in de toekomstige situatie de totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing maximaal 1.210 m² bedraagt. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt hierdoor in totaliteit af ten opzichte van de huidige situatie.

Krommeweg 16

Aan de Krommeweg 16 wordt een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden op deze locatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het verhard oppervlak neemt in dit deel van het plangebied ook af ten opzichte van de huidige situatie.

4.9.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets⁹¹⁰ is zowel voor de locatie Oude Hof 25-27 als de locatie Krommeweg 16 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Uit de beoordeling volgt dat op beide locaties in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden liggen 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.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁹ Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang, Waterschap Vallei en Veluwe, kenmerk: 20201214-10-25034, 14 december 2020 (Oude Hof).

¹⁰ Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang, Waterschap Vallei en Veluwe, kenmerk: 20201214-10-25035, 14 december 2020 (Krommeweg).

4.10 Archeologie

4.10.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

De gemeente Nunspeet heeft voor het geldende bestemmingsplan buitengebied een archeologische kaart laten opstellen. De archeologische verwachtingen die hieruit zijn gekomen, zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m². Deze zijn bestemd als Waarde - Archeologie 2. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m². Deze zijn bestemd als Waarde - Archeologie 3.

Hieruit is op te maken dat de gronden in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Deze waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012". Het gevolg van de indicatie met gronden waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, is dat bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.10.2 Toetsing

Krommeweg 16

Ter plaatse van de locatie Krommeweg 16 komen geen archeologische dubbelbestemmingen voor. Dit betekent dat er een lage archeologische verwachting geldt en dat er op deze locatie voor eventuele bouw- of graafwerkzaamheden geen onderzoeksplicht geldt.

Oude Hof 25-27

Ter plaatse van de locatie Oude Hof 25-27 komen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' voor:

Gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' kennen een hoge archeologische verwachting. Hier is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m².

Gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kennen een middelmatige archeologische verwachting. Hier is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m².

Binnen het plangebied wordt meer dan 500 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek verkennende fase¹¹.

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Dit is gebaseerd op de ligging op pleistocene sneeuwsmeltwaterafzettingen en de aanwezigheid van een grotendeels intacte bodemopbouw, getuige het voorkomen van een BC-horizont. De top van de sneeuwsmeltwaterafzettingen betreft het archeologisch relevante niveau. Deze bevindt zich onder een humeus dek op een diepte tussen 50 en 95 cm -Mv (tussen 30,50 en 32,60 m +NAP).

Op basis van de ouderdom van de afzettingen i.c.m. de bekende archeologische waarden in de omgeving geldt een hoge verwachting op resten vanaf het Neolithicum t/m de Late-Middeleeuwen. Voor de overige periodes Paleolithicum, Mesolithicum en de Nieuwe tijd geldt een lage verwachting.

Op basis van het onderzoek wordt het volgende geadviseerd:

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten vanaf een diepte van 50 cm -Mv. Indien met de voorgenomen ingrepen behoud in situ van het archeologisch relevante niveau niet mogelijk is, wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die door de bevoegde overheid (de gemeente Nunspeet) moet worden goedgekeurd.

Bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Nunspeet, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen.

Pm selectiebesluit

4.10.3 Conclusie

In het voorliggende plan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' overgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd. Indien de werkzaamheden in het plangebied dieper reiken dan 50 cm, dan zal in het kader van de omgevingsvergunning het benodigde archeologische vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

¹¹ Elspeet, Oude Hof 25, een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transsect, rapportnummer 2996, 14 oktober 2020.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

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 worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.11.2 Toetsing

Krommeweg 16

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' is een quick scan cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Hierin is het buitengebied van Nunspeet opgedeeld in verschillende deelgebieden. De Krommeweg 16 ligt in het deelgebied Randmeerkust.

De kenmerken van dit deelgebied zijn:

- Langs de kust komt oudere onregelmatige blokvormige verkaveling voor
- Wat verder van de kust af komt planmatige regelmatige verkaveling voor haaks op de beeklopen
- Kronkelige oost-west stromende beken
- Rechte sloten
- Oost-west georiënteerde wegen tussen laagland en hoogland
- Zandrug 'Rug van Wessinge' ligt zichtbaar hoog en slingerend in het laagland
- Weidegebied, groen en open
- Restanten van houtsingels en hakhoutbossen.

Op deze locatie blijft de huidige verkavelingsstructuur behouden. Daarnaast wordt uitsluitend bebouwing gesloopt, waarmee wordt bijgedragen aan de openheid. Op de kavel wordt enige beplanting toegevoegd. Doordat het erf in de huidige situatie al omsloten is door groenstructuren, heeft dit geen invloed op de kenmerkende openheid voor dit deelgebied.

Verder is op de locatie geen cultuurhistorische waardevolle of monumentale bebouwing aanwezig.

Oude Hof 25-27

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' is een quick scan cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Hierin is het buitengebied van Nunspeet opgedeeld in verschillende deelgebieden. De locatie Oude Hof 25-27 ligt in het deelgebied Oude Bouwlanden - Enclaves. De kenmerken van dit deelgebied zijn:

- schaapskooien en veedriften aan de randen van de bouwlanden;
- ligt tegen oud bos aan: Elspeterbos;
- in de nabijheid van prehistorische grafheuvels;
- oude verbindingswegen komen samen in de enclaves;
- oude boerderijen van het Veluwe type; hallehuizen met rieten zadeldaken met wolfeind en lage goten. Ze lijken gestrooid en verspreid in het dorp te staan, soms dicht op de weg, soms verderaf.

Geconcludeerd wordt dat onder andere de open ruimte tussen dorp en bos gerespecteerd moet worden. Op de locatie is in de huidige situatie al agrarische bebouwing

aanwezig. Met de aanleg van de nieuwe woningen wordt de open ruimte daarom niet verder beperkt. Verder is het plan niet van invloed op bestaande wegen. Het plan is daarom niet van invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de locatie.

In het plangebied komt daarnaast ook geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing voor.

4.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Op de locatie Oud Hof 25-27 worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen worden via drie inritten ontsloten op de Oude Hof.

Aan de hand van CROW-publicatie 381 (d.d. december 2018) is de verkeersgeneratie bepaald. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie bepaald.

Woningtype	Aantal	Kencijfer (max.)	Per	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	woning	25,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	8,2	appartement	16,4
Totaal				42,2

Door de realisatie van de vijf woningen zal de verkeersgeneratie met maximaal 42,2 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal lager zijn, aangezien op de locatie een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de bedrijfswoning wordt gesloopt, die in de huidige situatie al verkeer met zich meebrachten.

De toekomstige verkeersgeneratie zal daarom weinig invloed hebben op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan derhalve worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Voor de locatie Krommeweg 16 zal enkel sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen, aangezien hier een agrarisch bedrijf wordt beëindigd.

4.12.2 **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruikge- maakt van de kengetallen van het CROW.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van een ligging in het buitengebied. De parkeernormen hierbij zijn als volgt:

	Minimaal aantal parkeerplaatsen	Maximaal aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	3,0	2,8
Twee-onder-een- kapwoning	1,8	2,6

Het perceel biedt per woning voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein mo- gelijk te maken. In de regels is opgenomen dat aan de parkeernorm moet worden vol- daan.

4.12.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.13 **Kabels en leidingen**

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied re- kening moet worden gehouden. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

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

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

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”, die wordt beheerd door GeoNovum. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de ‘verklaringen’.

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 9) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 (artikelen 10 tot en met 16) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 (artikelen 17 en 18) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)
- lid 8 Wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: 'Agrarisch', 'Natuur - Landschap' en 'Wonen'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Oude bouwlanden enclaves' en 'Waarde - Randmeerkust'.

5.3.1 Bestemming Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee, bos- en of natuurelementen, bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruitersporen en toegangswegen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, teeltondersteunende voorzieningen en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden.

Er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 0,3 meter toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter.

5.3.2 Bestemming Natuur - Landschap

De gronden met de bestemming 'Natuur - Landschap' zijn bestemd voor bos, houtwallen, solitaire bomen, heide, zandverstuivingen, vennen en houtproductie, natuurlijk

beheerde graslanden, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde, bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten. Daarnaast zijn daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en terreinen toegestaan.

Er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 meter toegestaan.

5.3.3 Bestemming 'Wonen'

De bestemming Wonen is toegekend aan de percelen van de vijf nieuwe woningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning of een woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mestopslag' is mestopslag toegestaan. Daarnaast zijn de gronden medebestemd voor landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting. Verder zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven toegestaan.

In het plangebied zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Hierop geldt een uitzondering voor het bouwvlak met de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden'. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het bouwvlak waar de twee-onder-een-kapwoning beoogd is. Hier is de bouw van twee woningen toegestaan.

Verder gelden voor woningen de volgende bouwregels:

De oppervlakte van de woningen mag niet meer dan 120 m² bedragen.

De goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen of de bestaande goothoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is de maximum goothoogte 3 meter.

De bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen, of de bestaande bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is de maximum bouwhoogte 8 meter.

De dakhelling mag niet minder dan 15 procent bedragen.

Kelders mogen alleen loodrecht onder het woonhuis worden gerealiseerd, tot een diepte van 3,5 meter.

De afstand tot de bouwperceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan:

Deze moeten op 1 meter achter de voorgevel van het woonhuis worden gerealiseerd, behalve als dit in de bestaande situatie al anders is gesitueerd. Ook voor geïntegreerde bijbehorende bouwwerken geldt deze regel niet.

Daarnaast dienen bijbehorende bouwwerken binnen 25 meter van het woonhuis te worden gerealiseerd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'. Deze aanduiding is opgenomen ter

plaatse van de locatie Krommeweg 16, waar de bestaande afstand tussen de woning en de bijbehorende bouwwerken in de bestaande situatie al groter is dan 25 m.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning maximaal 110 m². Op de locatie Krommeweg 16 is in afwijking hiervan een oppervlakte van 290 m² toegestaan.

De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3,5 respectievelijk 6 meter bedragen. de afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen.

vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet worden voorzien van een kelder.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Behalve wanneer deze voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan liggen. Dan mag de bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter bedragen.

Om te waarborgen dat de benodigde bedrijfsbebouwing op beide locaties wordt gesloopt en dat de landschappelijke inpassingen worden gerealiseerd zijn in de specifieke gebruiksregels een drietal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

5.3.4 Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'

De gronden die de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' hebben als doel het behoud, de bescherming en/of archeologische waarden in de bodem.

5.3.5 Dubbelbestemmingen 'Waarde - Randmeerkust' en 'Waarde - Oude bouwlanden enclaves'

Deze dubbelbestemmingen zijn bedoeld voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de openheid en de bestaande houtwallenstructuur.

5.3.6 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

Binnen het hoofdstuk algemene regels is binnen het artikel overige regels nog een parkeerregeling opgenomen. Hierin wordt bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel voor het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt alleen wordt verleend als wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen, het laden of lossen van goederen en het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Nunspeet en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerpbestemmingsplansplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.