

Aanleiding

Initiatiefnemers en eigenaren van het perceel Bovenweg 110 in Nunspeet hebben de wens om het erf aantrekkelijker en beter in te richten. Op de locatie zijn nu een bedrijfswoning en opstallen aanwezig. Verkenningen hebben geresulteerd in een voorstel voor een nieuwe inrichting in combinatie met de bestemming Wonen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en heeft de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf in de bestemming Wonen en de daarbij aansluitende gebiedsbestemming(en) te wijzigen zonder daarbij extra woningen toe te staan.

Het is de bedoeling de huidige opstallen, behalve de boerderij, te slopen. Hiervoor in de plaats komen een aantal nieuwe opstallen met een landelijk karakter.

Bovenstaande kan mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsprocedure.

Uitleg wijzigingsplan

Voor de regels wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De verbeelding bestaat uit de bestemmingen Wonen, Natuur-Landschap en Agrarisch, waarbij is aangesloten op het bijgevoegde inrichtingsplan. Voor de hoeveelheid bijgebouwen wordt aangesloten op de saneringsbepaling.

Uitleg saneringsbepaling

Veel woningen zijn voormalige agrarische bedrijven. Hier staan vaak grote oppervlaktes voormalige bedrijfspanden. Wanneer de eigenaar deze gebouwen wil vervangen door nieuwe bijgebouwen treedt de saneringsregeling (opgenomen in de afwijkingsregeling) in werking. Dit houdt in dat niet de gehele oppervlakte teruggebouwd mag worden, maar dat een aanzienlijke vermindering van het bebouwd oppervlak moet worden gerealiseerd. Op deze manier kan de verstening van het buitengebied worden teruggedrongen en kan een kwaliteitsverbetering tot stand komen.

Op deze manier kan in stappen of in één keer de bijgebouwen op het perceel worden opgeknapt. De woning blijft buiten de sloopregeling. Voor aangebouwde bijgebouwen geldt ook een saneringsregeling op basis van het hiervoor genoemde principe. In overleg met de eigenaar wordt bekeken welke bijgebouwen eventueel het behouden waard zijn en hoe het erf met de nieuwe bijgebouwen het beste kan worden ingedeeld. Het is de bedoeling om er een mooi erf van te maken. De nieuwe bijgebouwen, die mogelijk zijn tot een maximale oppervlakte van 300 m², kunnen worden gebruikt voor alle functies die binnen de woonbestemming zijn toegestaan, zoals een schuur/berging, hobbymatig houden van vee of een beroep aan huis.

De gemeente zal wel steeds een afweging maken in hoeverre het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft, kan voldoen aan de welstandseisen, etc.

Voor Bovenweg 110 heeft het bovenstaande tot gevolg dat er 300 m² bijgebouwen wordt toegestaan.

Bodem

Bij het bieden van bouwmogelijkheden voor verblijfsruimte moet door middel van een bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodem niet verontreinigd is. Dit onderzoek is door de initiatiefnemer c.q. eigenaar van het perceel Bovenweg 110 aangeleverd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.