



GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Ruimtelijke onderbouwing

Van Kwekerij naar Wonen, Hullenkant 41 Elspeet



Gegevens opdrachtgever:

D.J. ter Haar
Hullenkant 41
8075 PD ELSPEET

Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman
www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Deventer
Versie 18 juli 2014

Inhoud

1.	Samenvatting.....	4
1.1	De ontwikkeling is mogelijk.....	4
2.	Inleiding	5
2.1	Aanleiding.....	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2.4	Leeswijzer	6
3.	Het plan	7
3.1	Huidige situatie.....	7
3.2	Gewenste situatie.....	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
4.1.2	Nationaal Waterplan	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	Streekplan Gelderland 2005.....	11
4.2.1.1	Functieverandering naar wonen	12
4.2.2	Ruimtelijke Verordening Gelderland.....	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015	13
4.3.2	Regeling voor wijzigen bestemmingsplan	14
4.3.3	Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing.....	15
4.4	Conclusie beleidsanalyse	15
5.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	16
5.1	Geluid	16
5.2	Bodem	16
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	17
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Flora en Fauna	19
5.7	Milieuzonering.....	22
5.8	Verkeer / parkeren	23
5.9	Kabels en leidingen.....	23

5.10 Water	24
5.11 Riolering.....	24
5.12 Wonen	25
5.13 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten	25
6. Inrichtingsschets.....	26
7. Uitvoerbaarheid	27
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	27

1. Samenvatting

1.1 De ontwikkeling is mogelijk

De aanleiding van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van initiatiefnemer, de heer Ter Haar, om aan Hullenkant 41 in Elspeet de aanwezige bedrijfswoning op het agrarisch perceel te laten wijzigen in een bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling is voor dit perceel gewenst omdat de geldende bestemming Agrarisch met aanduiding 'Kwekerij' al enkele jaren niet meer op die manier wordt ingevuld en omdat er in de huidige tijd de mogelijkheden op deze plaats te beperkt zijn om een volwaardige kwekerij uit te voeren. Met dit initiatief wordt ervoor gezorgd dat de gronden op een passende manier kunnen worden gebruikt.

Omdat het bestemmingsplan de ontwikkeling van 'Wonen' in de geldende bestemming niet toestaat, is het nodig dat het college een wijziging van het bestemmingsplan doorvoert. Hiervoor is vereist dat wordt vastgesteld dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de beleidsanalyse en het uit het thematisch onderzoek in deze onderbouwing, waaronder een onderzoek naar de aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving en de impact van de voorgenomen ontwikkeling hierop, blijkt dat er voor het perceel Hullenkant 41 in Elspeet geen ruimtelijke beperkingen zijn voor de wijziging naar de bestemming Wonen. De aanwezige dassenburcht blijft geheel in tact en vanuit de ontwikkeling zal hierop geen negatieve invloed uitgaan.

Naar aanleiding van voorliggende onderbouwing kan daarom worden vastgesteld dat medewerking aan het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, de heer D.J. ter Haar, heeft de gronden Hullenkant 41 in Elspeet in 2004 als bosperceel gekocht met bestemming kwekerij. Hierop zijn toen een schuur met een oppervlakte van 154 m² en kassen tot een oppervlakte van 461 m² gebouwd. De kwekerij is vervolgens gestart met het telen van Skimmia en Hedera. Voor de verwerking en bescherming van de gewassen is er in 2005 een tijdelijke bedrijfswoning aangevraagd, vergund en geplaatst. Nadat in 2009 de teelprijzen daalden, heeft initiatiefnemer moeten besluiten de teelt te beëindigen. In de brief van 1 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders initiatiefnemer meegedeeld dat de raadscommissie in principe wenst mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de gevraagde woonbestemming. Hiervoor moet initiatiefnemer 'een goede ruimtelijke onderbouwing' leveren. Voorliggende onderbouwing dient als motivatie van de wijziging van het bestemmingsplan zoals dat als besluit door het college van burgemeester en wethouders mag worden genomen.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" zoals dat op 17 juli 2013 is vastgesteld. De geldende bestemming is 'Agrarisch-Kwekerij'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een boom en/of sierkwekerij en of voor het telen van gewassen - niet in een volkstuin of volkstuincomplex. Binnen het plangebied zijn woningen niet toegestaan. Verder geldt voor de gronden de bestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Dit betekent dat de gronden, mede zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. De regeling bepaalt dat voor bepaalde bouwwerken en bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter vooraf een onderzoeksrapport moet worden overlegd waaruit blijkt de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.



Uitsnede verbeelding met in rood het bouwvlak Agrarisch-Kwekerij

Op het perceel staat een woning die indertijd als tijdelijke bedrijfswoning is vergund. Verder staat op het perceel bedrijfsbebouwing in de vorm van teelt tot een oppervlakte van 461 m² en een

gedeeltelijk rietgedekte kapschuur die als schaduwhal dienst deed en een oppervlakte heeft van 158 m².

Het bestemmingsplan kent de regeling dat wanneer een gevestigd bedrijf wordt beëindigd en er geen sprake meer is van reële bedrijfsvoering, burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en de bestemming onder voorwaarden kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming(en). Voor gebieden die een aanduiding 'ehs' hebben geldt dat er minimaal 350 m² moet worden gesloopt.

2.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft pand met bedrijfsbebouwing en een kapschuur op het perceel Hullenkant 41 in Elspeet. In onderstaande afbeeldingen wordt het plangebied weergegeven.



2.4 Leeswijzer

Na de samenvatting in hoofdstuk 1 en de inleiding van hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de historie en de huidige en gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland, gemeente Nunspeet beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid verantwoord.

3. Het plan

3.1 Huidige situatie

Hullenkant is één van de wegen in Kleine Kolonie dat als buurtschap ten zuidwesten van de kern Elspeet ligt. In de omgeving is agrarische bedrijvigheid aanwezig, staan woningen, een camping en bestaat in de vorm van een voormalig militair oefenterrein een groot heidegebied. Het plangebied zelf kent een oprijweg waarlangs kan worden geparkeerd. Het zicht op de bestaande bebouwing wordt ontnomen door de teruggelegen ligging en de aanwezigheid van volgroeide vegetatie. De vegetatie op het perceel bestaat uit volwassen loofopstanden en een beperkte kruidlaag. Direct grenzend aan het woongebouw is een tuin aangelegd. Hiervoor hebben grondwerkzaamheden plaatsgevonden.

De woning en het geschakelde bijgebouw zijn gedeeltelijk rietgedekt en verder zijn zij opgericht in de stijl van een moderne boerderij zoals we die op vakantieparken tegenkomen.

Achter de woning bevindt zich haaks daarop een kapschuur die werd gebruikt als schaduwhal voor achterliggende kwekerijactiviteit. Voor de uitvoering van de kwekerij zijn kassen en constructies daarvoor aanwezig.



Woning Hullenkant 41



Achterzijde woning met aangelegde vijver als onderdeel van de tuin



Deels rietgedekte kapschuur



Kassen achter de kapschuur



Constructies met netten achter de kas

3.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het woongebouw als woning te gaan gebruiken en om het gebruik van de gronden voor kwekerijdoeleinden te beëindigen. Praktisch beschouwd is van dit laatste al geen sprake meer sinds 2010. De bestaande kapschuur wordt ingekort van 158 m² tot 75 m². De bestaande bedrijfsbebouwing die bestaat uit kassen en overige constructies met een oppervlakte 461 m² wordt geheel gesloopt. De grond die niet wordt gebruikt voor wonen krijgt de bestemming agrarisch.

4. Beleidskader

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het plangebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) welke op 13 maart 2012 is vastgesteld en het Nationaal Waterplan welke op 22 december 2009 is vastgesteld.

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt met de SVIR ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Op basis van deze punten formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk is terughoudend in het beoordelen en voorschrijven van concrete ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. De hoofddoelen van het Rijk zijn verwoord in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de SVIR vormt geen beperking voor de gevraagde ontwikkeling.

4.1.2 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Dit project voorziet uitsluitend in een gedeeltelijke omschakeling van een bestaand gebouw. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt niet uitgebreid. Er zijn geen veranderingen in waterafvoer voorzien. Het project levert hiermee geen strijdigheid op met nationaal beleid voor de omgang met water.

4.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

De provincie beschrijft in het Streekplan Gelderland 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De provincie hanteert voor het ruimtelijke beleid in het Streekplan Gelderland 2005 de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet: ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal. Het Regionaal Structuurplan vormt als het ware grotendeels de uitwerking van het provinciale beleid op regionaal niveau;
- versterking ruimtelijke kwaliteit: ruimtelijke kwaliteit werkt op alle schaalniveaus door en heeft betrekking op de betekenissen die aan de kenmerken van de ruimte kunnen worden ontleend. Die betekenis kan worden uitgedrukt in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke plannen moeten dan ook een minimale basiskwaliteit hebben, zoals vastligt in diverse wetten, regelgeving en beleid.

Multifunctioneel gebied

Het plangebied is op de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft de regionale behoefte aan 'dorps' wonen te accommoderen.

4.2.1.1 Functieverandering naar wonen

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in 1 of hoogstens 2 gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50 %;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in 1 woongebouw met meerdere wooneenheden met een oppervlakte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient kwalitatieve verevening plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen door middel van een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de RVG vastgesteld. Op 27 juni 2012 is de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

Functieverandering

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/ of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;

Het plangebied is gelegen buiten deze gebieden. Voor zover relevant kan op basis van de verordening in afwijking van het bepaalde in 2.2 in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

- a. indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- b. in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits

- 1) de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;
- 2) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- 3) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen;
- 4) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.3 onder b worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van het streekplan en de als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders. Aangezien het plangebied volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur uit het Streekplan Gelderland 2005 is gelegen in het multifunctioneel gebied is het regionale beleidskader 'Notitie functieverandering buitengebied' voor functieverandering van toepassing.

Daarnaast dient bij functieverandering sprake te zijn van volledige omzetting van het (voormalige) bedrijf. Dit wil zeggen dat de bestemming in zijn geheel wordt omgezet naar een woonbestemming.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt onder andere verwoord in de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015.

4.3.1 Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015

In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 heeft het gemeentebestuur van Nunspeet het ruimtelijke toekomstbeeld van de gemeente vastgesteld. Het plangebied valt onder de 'Agrarische Enclave'. De gemeente Nunspeet streeft hiervoor naar een levensvatbare landbouw.



De betekenis hiervan bij functieverandering zoals hier aan de orde is dat er vanuit het oogpunt van de economische continuïteit geldt dat functieverandering in het buitengebied de omliggende agrarische bedrijven niet mag belemmeren in het voorzetten van hun activiteiten (bijvoorbeeld uit oogpunt van hindercirkels). Daarnaast worden randvoorwaarden gesteld aan de beeldkwaliteit en de aard van nieuwe functies.

4.3.2 Regeling voor wijzigen bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nunspeet is de doelstelling van de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 verwoord in de regeling voor het wijzigen van het bestemmingsplan die voor de bestemming Agrarisch is opgenomen. De regeling komt erop naar dat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen', wanneer er sprake is van beëindiging van reële bedrijfsvoering. De aansluitende gebiedsbestemming(en) kunnen in de wijziging worden meegenomen. Voor zover van belang regelt het bestemmingsplan op dit punt het volgende:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemming Agrarisch wijzigen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en:

1. daarbij bij sloop van bedrijfsbebouwing de volgende regeling hanteren, indien het bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële bedrijfsvoering:
 - bij sloop van alle maar minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs' minimaal 350 m² geldt, mag een woonhuis worden teruggebouwd;
 - er een inrichtingsplan wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer en door een in overleg aan te wijzen deskundige;
 - dit geen beperkingen voor omliggende bedrijven oplevert;
 - de overige gronden van het voormalige bestemmingsvlak worden bestemd tot een agrarisch of natuurbestemming;
 - een overeenkomst is gesloten aangaande sloop, inrichting, planschade en instandhouding;
2. indien niet kan worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen onder 1., kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen en aansluitende gebiedsbestemmingen zonder daarbij extra woningen toe te staan;
3. 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;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Naar initiatiefnemer is door de gemeente Nunspeet in de brief van 1 mei 2012 met kenmerk U.0026130 aangegeven dat hiervoor op Hullenkant 461 m² en dat de 'Schaduwhal' moet worden teruggebracht tot een oppervlakte van 75 m².

4.3.3 Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing

In de voorwaarden voor medewerking aan de wijziging wordt in het bestemmingsplan verwezen naar de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet". Vereiste bij functiewijziging naar wonen is dat het initiatief landschappelijk moet worden ingepast en ingericht. Het toetsingskader hierbij is de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet". 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. Omdat de ontwikkeling mogelijk wordt door sloop van bestaande opstallen, ontstaat automatisch meer areaal voor een agrarische- of natuurbestemming voor de gronde waarvoor de woonbestemming niet gaat gelden. De beoogde ruimtelijke kwaliteit is zowel met sloop als met het veranderend gebruik gegarandeerd.

4.4 Conclusie beleidsanalyse

De conclusie van deze beleidsanalyse is dat het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet bevoegd is om met een wijziging van het bestemmingsplan mee te werken aan het project en verder dat uit de onderbouwing, naast het vereiste van 'goede ruimtelijke ordening', voor het plan moet blijken dat de ontwikkeling omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in het voortzetten van hun activiteiten en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de natuurlijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van deze onderbouwing.

5.1 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Een woning zoals deze voor Hullenkant 41 wordt gerealiseerd is een geluidsgevoelige bestemming. Hierdoor is de Wet Geluidhinder van toepassing. Gezien het feit dat de afstand van de woning tot de weg (Hullenkant) circa 27 meter bedraagt en dat zowel het wegprofiel als de lengte van de weg zodanig is dat de maximaal toegestane snelheid hier niet wordt overschreden, kan op voorhand worden aangenomen dat er zich voor de woonbestemming geen beperkingen vanuit geluid zullen voordoen. De betekenis hiervan is dat er geen belemmering is voor de wijziging van Agrarisch naar Wonen aan Hullenkant 41 in Elspeet.

5.2 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Bij de realisatie van het project is geen sprake van graafwerkzaamheden. Het gaat om een functieverandering binnen een bestaand gebouw en om gedeeltelijke sloop van ruimten die niet als verblijfsruimte worden gebruikt. Ten tijde van de verlening van de tijdelijke vergunning voor de bedrijfswoning is in verband met het aspect bodem niet gebleken dat hieruit beperkingen voor dit gebruik voortkwamen. Hieruit kan

worden geconcludeerd dat het meest recente gebruik geen reden geeft voor bodemonderzoek en dat er vanuit het aspect bodem geen beperking is te verwachten voor de wijziging van het bestemmingsplan van Agrarisch naar Wonen.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De verandering van een Agrarische bestemming met aanduiding 'Kwekerij', naar Wonen brengt naar verwachting een vermindering van het aantal vervoersbewegingen met zich mee, zie hiervoor ook paragraaf 5.8 over verkeer/parkeren. Het zelfstandig voortbestaan van de woning draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden

wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). In kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied zoals dat bekend is op www.ruimtelijkeplannen.nl is voor het plangebied geen archeologische waarde toegekend. De geldende regeling voor Archeologische waarden in het plangebied bepaalt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m² en voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overlegd waarin naar het oordeel van het van het bevoegd gezag is aangetoond dat:

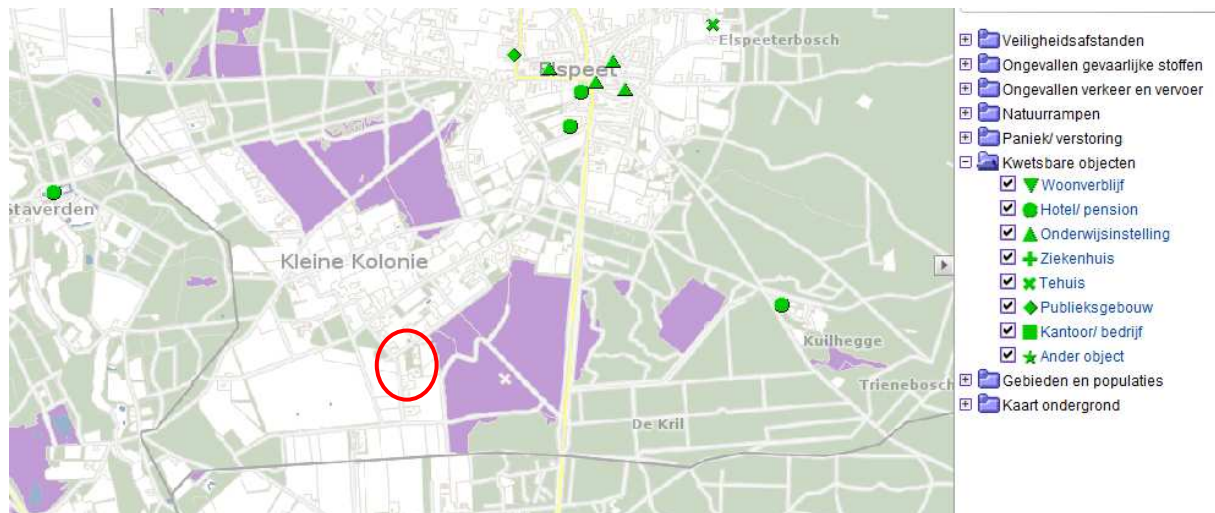
- geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

Het initiatief gaat uit van het veranderen van gebruik en de gedeeltelijke sloop van bestaande bebouwing. Hiermee voorziet het niet in een ontwikkeling die eventuele archeologische- en cultuurhistorische waarden zou kunnen verstoren en waarvoor dan ingevolge de geldende regeling voor archeologie een onderzoek nodig is. Nader onderzoek is daarom niet nodig. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat er voor het project geen beperkingen vanuit de archeologische waarden in het gebied gelden.

5.5 Externe veiligheid

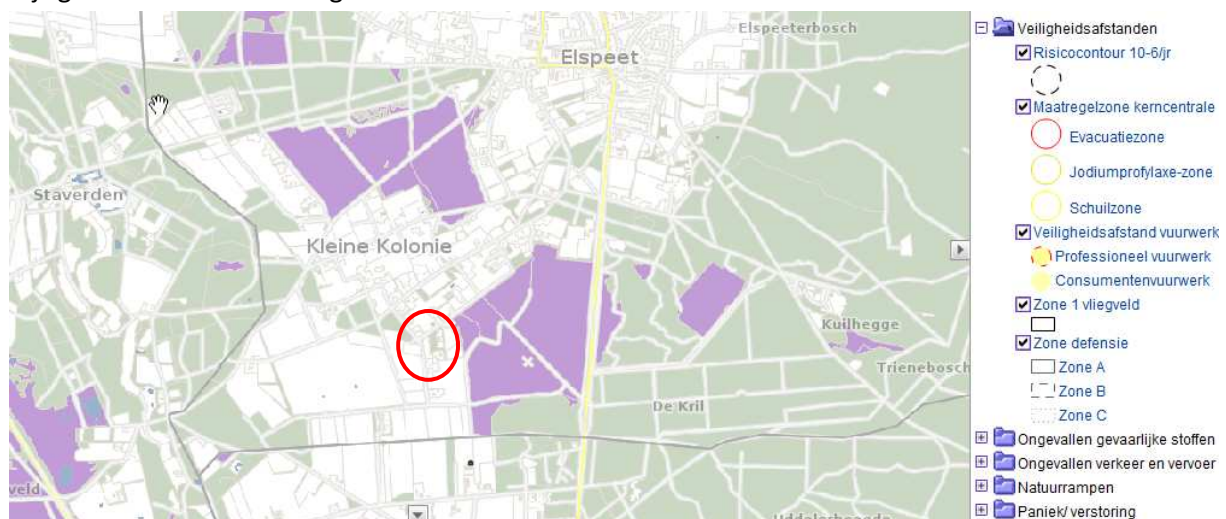
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.



Kwetsbare objecten in de omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Buiten het plangebied zijn een aantal zogeheten kwetsbare objecten aanwezig. In verband met de afstand en in verband met de aard van het wonen zelf, vormen deze geen beperking voor het wijzigen van de bestemming naar wonen.



Veiligheidsafstanden in verband met onderscheiden risico's (bron: www.risicokaart.nl)

Op basis van hierboven geprojecteerde kaart kan worden vastgesteld dat het plangebied niet onder invloed staat van zogeheten veiligheidsafstanden. Er is in het plangebied verder geen BEVI bedrijf aanwezig. Nabij en door het plangebied worden er geen gevaarlijke stoffen via de weg, spoor of water getransporteerd. Door het plangebied lopen geen in gebruik zijnde hogedruk buisleidingen. Voor het plangebied gelden hiermee geen beperkingen voor de verandering naar wonen. Ook hoeven er in verband met veiligheid geen maatregelen in en om het plangebied te worden genomen.

5.6 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hiermee kan een tweedeling worden gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Soortenbescherming wordt geregeld in de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake

is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en Dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Ten aanzien van de soortenbescherming geldt dat de gerealiseerde bouwstijl van de woning op Hullenkant 41 weliswaar overstekken kent die geschikt kunnen zijn voor het huisvesten van beschermde soorten als vleermuizen. Deze woning verandert met dit plan op die onderdelen echter niet. De uitbreiding is verder geprojecteerd op gronden die als cultuurtuin in gebruik zijn. Het project zelf betreft echter het toevoegen van woongebruik aan een bestaand pand in een bestaand bebouwd gebied.

Dassenburcht

Uit informatie van de gemeente Nunspeet en uit waarnemingen ter plaatse blijkt dat er in het zuidwesten van het gebied een bewoonde dassenburcht aanwezig is. Deze grenst aan de aanwezige kassen en aan de locatie waar open teelt plaatsvindt. De kassen en voorzieningen voor open teelt worden gesloopt en op de locatie worden de gronden gebruikt conform de agrarische bestemming. De kassen en de teeltondersteunende voorzieningen hebben een funderingsdiepte tot 0,60 meter. Voor het verwijderen van deze voorzieningen zijn geen grondwerkzaamheden nodig. In het deelgebied dat het dichtst bij de dassenburcht ligt, vindt nu vooral open teelt plaats, zonder voorzieningen die diep in de bodem zijn geplaatst. Verder is niet gebleken dat het gangstelsel van de dassenburcht zich tot in het plangebied uitstrekt.

Voor de inrichting van de gronden zijn geen bodemversturende activiteiten nodig. De ontwikkeling zelf zal hiermee niet inbreken op de burcht en het gebruik hiervan door de das. Hierdoor is het niet nodig om voor de activiteit een ontheffing bij het bevoegd gezag aan te vragen. Omdat de das vooral 's nachts actief is, kan het effect van sloop worden beperkt door sloopwerkzaamheden overdag uit te voeren en verder in de periode van 'winterrust' waarvoor in de literatuur wordt uitgegaan van de periode 31 oktober tot en met 31 december.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast de drie soorten beschermde gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Vaak vallen de Natura 2000-gebieden samen met de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het netwerk helpt voorkomen dat dieren en planten in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.



Ligging plangebied in EHS (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

De sloop van bedrijfsbebouwing zorgt voor een beperking aan bebouwd oppervlak. Op de vrijgekomen gronden zal een gebruik als woon- en agrarisch gebied terugkomen. Het gebruik blijft hiermee voor een deel hetzelfde als in de huidige situatie is toegestaan. Op het punt van het verkrijgen van de gebruiksmogelijkheid tot wonen ten opzichte van de kwekerij kan worden gesteld dat dit bijdraagt aan de doelstellingen van de Natuurbeschermingswet.

Voor de Flora en Fauna zijn hiervoor geen belemmeringen te constateren. Een ontheffing of nader onderzoek in verband hiermee is hier niet nodig.

5.7 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

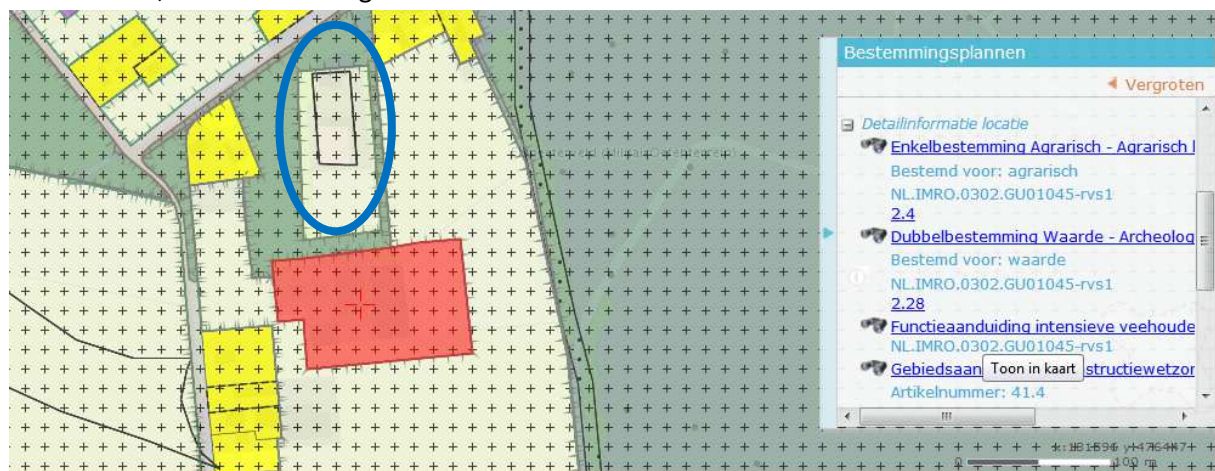
Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Omdat de gemeente Nunspeet in de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie 2015 heeft aan gegeven dat de ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid in de omgeving van de projectlocatie niet mag belemmeren, is het van belang vast te stellen dat dit ook zo is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met plangebied in blauw en bestemming Agrarisch en aanduiding 'intensieve veehouderij in rood.

Op basis van de VNG richtlijn wordt voor intensieve veehouderijbedrijven in verband met geur en geluid een kortste afstand van 200 meter tussen bedrijf en een gevoelige bestemming geadviseerd. De in het projectgebied te realiseren woning is aan te merken als gevoelige bestemming voor onder andere geluid en geur. Hiermee zou het project kunnen inbreken op gebruikswaarde van de achtergelegen gronden die bestemd zijn voor intensieve veehouderij. In de praktijk echter breken de dichterbij gelegen 'Enkelvoudige woonbestemmingen' (gele vlakken op bovenstaande afbeelding) aan Weideweg en op de hoek Hullenkant/Weideweg al in op de intensieve agrarische activiteit. Vanuit milieuzonering vormt de verandering van Agrarisch-Kwekerij naar Wonen op Hullenkant 41 daarom geen belemmering voor de aanwezige agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

5.8 Verkeer / parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De wijziging van Agrarisch-Kwekerij naar Wonen vormt vanuit het oogpunt van verkeer geen bezwaar. Redenen hiervoor zijn dat de ontsluiting via en vanaf de Hullenkant afdoende is voor zowel fiets- als autoverkeer.

Voor wonen in het buitengebied bij vrijstaande koopwoningen is op basis van onderstaande CROW norm, per woning maximaal 2,8 parkeerplaats nodig. Binnen het plangebied is in de bestaande situatie voldoende mogelijkheid voor het stallen van tenminste drie hele auto's.

Parkeercijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Zelfs wanneer 'de winst' die uit het vervallen van de bedrijfsbestemming niet wordt verrekend, volgt hieruit dat er voor wat betreft parkeren geen bezwaar is tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

5.9 Kabels en leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het plangebied zie paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

5.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende omgeving niet verslechterd. In het voorliggende plan is dit niet aan de orde.

Voorkomen van verontreiniging

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen.

5.11 Riolering

Bij de aansluiting op het riool wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen.

5.12 Wonen

De wijziging van Agrarisch-Kwekerij naar Wonen op Hullenkant 41 heeft niet tot gevolg dat overige aangrenzende bestemmingen op enige manier in hun voorbestaan of ontwikkeling worden beperkt.

5.13 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor de wijziging van Agrarisch-Kwekerij naar Wonen voor Hullenkant 41 is dat deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. Inrichtingsschets

Op basis van de beleidsanalyse en de analyse van milieu- en omgevingsaspecten is voor de gewenste ontwikkeling een inrichtingsschets opgesteld. Deze kan gebruikt worden voor het opstellen van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Bouwblok woning en bijgebouwen

Verkleinde schuur 75 m² (22*3,5)

Tuin

Agrarisch

Ligging dassenburcht

De gronden direct achter de woning worden als cultuurtuin in gebruik genomen. De schuur wordt verkleind en de agrarische gronden komen op de plek waar de kassen en open teeltactiviteiten zijn en waar daarvoor voorzieningen zijn getroffen. De agrarische gronden zullen aanzienlijk minder intensief worden gebruikt dan het continue gebruik dat er in de bestaande situatie is.

7. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet, kan met een wijziging van het bestemmingsplan de verandering van Agrarisch-Kwekerij naar Wonen op Hullenkant 41 mogelijk maken. Het ontwerp van het besluit moet worden gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen die zijn ingediend, moeten in de besluitvorming worden meegenomen. Belanghebbenden kunnen vervolgens tegen dit besluit direct in beroep bij de Raad van State. Nadat het bestemmingsplan definitief is, kan er een omgevingsvergunning worden verleend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Nunspeet geen financieel risico. Voor het verhaal van kosten die samenhangen met het voeren van de procedure kan de gemeente Nunspeet met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Op grond van een af te sluiten planschadeverhaalovereenkomst kan de eventuele, niet verwachte, planschade op initiatiefnemer worden verhaald.