

Hardenbrinkweg 55

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Beschrijving huidige situatie	8
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	9
2.3 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1 Geluid	28
4.2 Bodem	29
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering	32
4.6 Geur	35
4.7 Ecologie	36
4.8 Archeologie & Cultuurhistorie	38
4.9 Besluit milieueffectrapportage	39
4.10 Water	41
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Opbouw van de regels	44
5.3 Bestemmingen	45
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	48
7.1 Vooroverleg	48
7.2 Inspraak en burgerparticipatie	48
Bijlagen bij de toelichting	49
Bijlage 1 Ronde lijst bedrijfsactiviteiten	50
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan	52
Bijlage 3 Sloopoverzicht	70
Bijlage 4 Verkennend en nader bodemonderzoek	72
Bijlage 5 Akoestisch industrielawaai onderzoek	157
Bijlage 6 Stikstofberekening	198

Bijlage 7	Quickscan natuurwaardenonderzoek	211
Bijlage 8	Watertoets	254
Bijlage 9	Informatiepakket omwonenden	263
Regels		269
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	270
Artikel 1	Begrippen	270
Artikel 2	Wijze van meten	276
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	277
Artikel 3	Wonen	277
Hoofdstuk 3	Algemene regels	285
Artikel 4	Anti dubbeltelregel	285
Artikel 5	Algemene bouwregels	286
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	287
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	288
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	290
Artikel 9	Overige regels	291
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	293
Artikel 10	Overgangsrecht	293
Artikel 11	Slotregel	294
Bijlagen bij regels		295
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	296
Bijlage 2	Sloopopgave	298
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing	300

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a te Nunspeet (hierna: het plangebied), in het buitengebied van de gemeente Nunspeet, is een agrarisch erf gelegen. Het erf, met daarop een bedrijfswoning en een aantal stallen en schuren is sinds 2022 niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Initiatiefnemer is voornemens om de landschapsontsierende stallen, met een oppervlakte van 2.069 m², te slopen en ter compensatie drie reguliere woningen te bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt daarnaast omgezet tot een reguliere woning. Het gehele erf landschappelijk ingepast, waardoor deze goed wordt ingepast op de omgeving.

Op basis van de huidige planologische regime is voorliggend initiatief in strijd met de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen de agrarische bestemming ontbreken immers de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de reguliere woningen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet heeft een positief standpunt ingenomen inzake het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan, middels artikel 44.1.4, het plan worden gewijzigd in een passende bestemming voor de beoogde reguliere woningen. In voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a te Nunspeet en staat kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie I, perceelnummers 4739, 4740, 4742, 4741, 4743, 4142, 4141 en 4140. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern van Nunspeet weergegeven. Het plangebied is hierin met respectievelijk de rode ster en contour aangeduid.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Nunspeet en de nabije omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Hardenbrinkweg 55' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0302.WI01034-ow01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

- "Buitengebied 2019";
- "Parapluplan Bed en Breakfast";
- "Parapluplan Parkeren";
- "Parapluplan Onzelfstandige bewoning van woningen/uitsluiten logies t.b.v. seizoenarbeiders en/of arbeidsmigranten";
- "Welstand Nunspeet 2015".

De genoemde paraplubestemmingsplannen voorzien in aanvullende regels voor wat betreft bed & breakfast en parkeren. Het "Parapluplan Onzelfstandige bewoning van woningen/uitsluiten logies t.b.v. seizoenarbeiders en/of arbeidsmigranten" voorziet in aanvullende regels ten aanzien van bewoning van de (reguliere) woningen in de gemeente Nunspeet waarbij deze woningen niet worden bewoond door één (zelfstandig) huishouden.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied 2019 " relevant. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dat bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt op deze afbeelding aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2019" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veeteelt' en de maatvoering 'maximum oppervlakte: 1600m²'. De gronden zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf; in voorliggend geval is ter plaatse eveneens een intensieve veehouderij toegestaan (functieaanduiding intensieve veehouderij), zowel als hoofdtak als neventak, waarbij geldt dat de oppervlakte die mag worden aangewend voor het houden van intensieve veehouderijdieren niet meer mag bedragen dan op de verbeelding opgenomen 'maximum oppervlakte (m²)'.

Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vigerende bestemming ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming onder bepaalde voorwaarden.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande agrarische bebouwing ter plaatse van het plangebied. Binnen het plangebied is het voornemen na de sloop vervolgens als compensatie in het kader van rood voor rood drie vrijstaande woningen nieuw te realiseren en gelijktijdig de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. De bouw en het gebruik van reguliere woningen past niet binnen de agrarische bestemming. Daarnaast dienen de sloop en de landschappelijke inpassing te worden geborgd.

Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd, op basis van een

binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op in gegaan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit wijzigingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen en juridische verantwoording. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Zoals in de aanleiding reeds is verwoord ligt het plangebied aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a in het buitengebied van de gemeente Nunspeet, ten westen van de gelijknamige kern. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woonpercelen en agrarische percelen in een overwegend agrarisch gebied. Langs de noord/oostzijde van het plangebied ligt de Hardenbrinkweg. Voorbij deze weg ligt aan de noordzijde een kampeerterrein, met camperplaatsen. Aan de oostzijde liggen voorbij de weg agrarische percelen, zonder bouwvlak. Ten zuiden van het plangebied liggen, voorbij een woonperceel, agrarisch gronden met op enige afstand een paardenhouderij. Richting het westen is het plangebied eveneens omsloten door agrarische gronden met woonpercelen.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie ingericht als een agrarisch erf. Op het terrein zijn diverse schuren/stallen aanwezig. Ook staat er een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen. De stallen zijn tot 2022 nog gebruikt ten behoeve agrarische activiteiten, in Bijlage 1 is een overzicht weergegeven van de laatste agrarische rondes.

In afbeelding 2.1, 2.3 en 2.4 zijn respectievelijk een luchtfoto en straatbeelden van de huidige situatie binnen het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: straatbeeld huidige situatie plangebied noordzijde (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.3: straatbeeld huidige situatie plangebied zuidzijde (Bron: Google maps)

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Het plan

Het voornemen betreft een passende vervolgfunctie te geven aan de recent vrijgekomen agrarische gronden van het plangebied. Hiervoor wil de initiatiefnemer landschapsontsierende bebouwing, met een omvang van circa 2069 m², slopen, waarvoor drie nieuwe woningen terugkomen. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet tot reguliere woning.

Deze sloopmeters komen beschikbaar vanwege de ontmanteling van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in afbeelding 2.4 is een sloopoverzicht weergegeven, deze is tevens bijgevoegd in Bijlage 3.



Afbeelding 2.4: straatbeeld huidige situatie plangebied zuidzijde (Bron: Google maps)

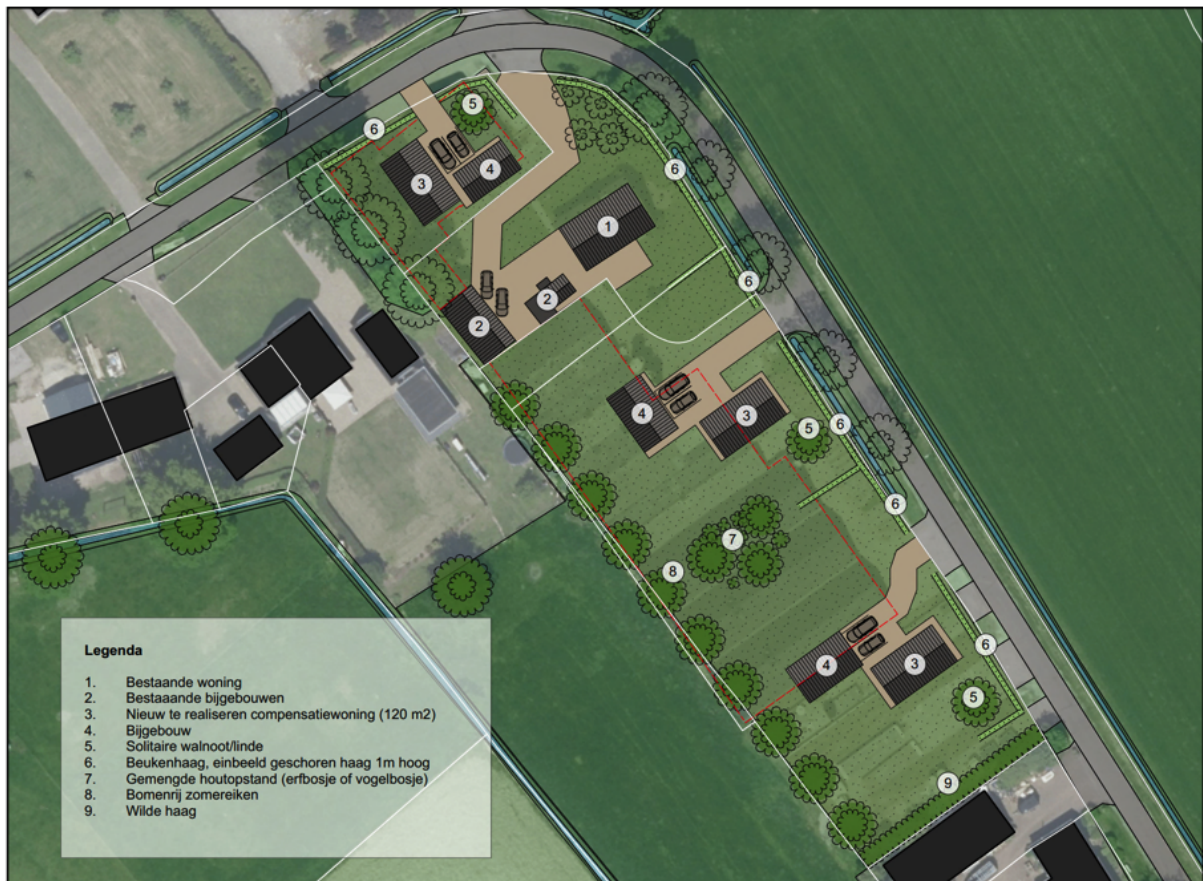
Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- Sloop van voldoende m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest;
- Sanering van alle aanwezige asbest en erfverharding;
- Realisatie van drie compensatiewoningen in streekeigen, passende architectuur;
- Het omzetten van de bestaande woning naar reguliere woning;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

De woningen zullen een landelijke, passende uitstraling krijgen. Er is veel vraag naar vrijstaande woningen in Nunspeet, wat ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid. In het eindbeeld van voorgenomen ontwikkeling staan er straks vier vrijstaande woningen. In paragraaf 2.2.2 wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De woningen worden landschappelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan in afbeelding 2.5. Het plan is terug te vinden in Bijlage 2. van de toelichting.



Afbeelding 2.5: Landschappelijk inpassingsplan (Bron: BJZ.nu)

Erfinrichting

Ieder woonerf heeft één centrale toegangsweg. De nieuwe bebouwing binnen ieder woonerf wordt in een compact cluster geconcentreerd aan het eind van deze toegangsweg. Hiermee ontstaat een duidelijk ensemble en wordt ruimte gecreëerd tussen de erven. De woningen zijn ten opzichte van de bijgebouwen beeldbepalend. De bijgebouwen krijgen een ondergeschikte positionering achter de woningen.

Groenstructuren

Het projectgebied ligt binnen een zwerm aan elkaar gegroeide bebouwing binnen het over het algemeen besloten kampenlandschap. Het is wenselijk dat stevige beplantingen worden aangebracht, om zodoende een tegenwicht te bieden aan de bebouwingsdichtheid binnen de zwerm. Op de percelen worden diverse groen structuren aangevraagd, waaronder: houtwallen, bomenrijen en erfsingels langs de kavelgrenzen; een wilde gemengde haag; streekeigen beukenhagen en op het voorerf solitaire bomen.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381' (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Nunspeet beschikt samen met de buurgemeenten (Elburg, Hattem en Oldebroek) over een eigen parkeernota. Hierin zijn de uitgangspunten zoals vermeld in de CROW-publicatie 'verkeer en parkeren' omtrent verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie grotendeels overgenomen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" van toepassing. Dit bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Parkeernota van de gemeente Nunspeet. In de beleidsregels is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik (de parkeernormen) is en - als de extra parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd - onder welke voorwaarden er een ontheffing respectievelijk een afwijkingsvergunning kan worden verleend.

2.3.2 Uitgangspunten

Ten aanzien van de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: Buitengebied;
- Functie: Wonen, koop, vrijstaand

Ten aanzien van de stedelijke zone 'buitengebied' wordt vanuit de parkeernota verwezen naar de publicatie van het CROW. In onderstaande paragraaf 2.3.3 wordt dit nader uitgewerkt.

2.3.3 Parkeren

Uitgaande van voorgenoemde uitgangspunten geldt per vrijstaande woning een gemiddelde parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning.

Wat betreft de bestaande bedrijfswoning welke wordt omgezet naar een reguliere woning, heeft er geen nadere toetsing te worden uitgevoerd wat betreft het aspect 'parkeren', omdat deze woning reeds planologisch mogelijk is (en aanwezig is) binnen het geldende bestemmingsplan. In de huidige situatie is de bedrijfswoning reeds voorzien van voldoende parkeerruimte.

De te realiseren woningen zijn elk voorzien van een ruim perceel. Gesteld wordt dat per kavel voldoende ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien, zo is er in het erfinrichtingsplan 2 parkeerplaatsen ingetekent per woning. Gesteld wordt dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.

2.3.4 Verkeersgeneratie

Huidige situatie

In de huidige situatie is er één bedrijfswoning aanwezig. Gezien deze wordt omgezet tot een reguliere woning, vindt hier geen wijziging plaats ten aanzien van de verkeersgeneratie. De drie nieuw te realiseren woningen behoeven elk een verkeersgeneratie van 8,2 per woning per etmaal. In het totaal betreft het een toename van 24,6 auto's per etmaal.

De agrarische bestemming vervalt, waardoor de netto toename in het aantal verkeersbewegingen lager uitvalt dan 24,6 ten opzichte van de bestaande situatie. In de gewenste situatie ontsluit iedere woning zich via een eigen in- en uitrit op de Hardenbrinkweg. Gesteld wordt dat dit geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de omgeving en dat De omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit om het verkeer als gevolg van het voornemen op een veilige wijze af te wikkelen.

2.3.5 Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor eenvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: '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'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke

ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van 3 woningen en de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, hiervoor behoeft er geen nadere toetsing te worden uitgevoerd, omdat deze woning reeds planologisch mogelijk is (en aanwezig is) binnen het geldende bestemmingsplan. Hieruit volgt de conclusie dat met de realisatie van dit aantal woningen er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder van stedelijke ontwikkeling is niet nodig.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste beleid betreffen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking,
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

3.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend plan betreft de realisatie van drie woningen op de locatie van een voormalig agrarisch erf. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt de behoefte aan woningen in de gemeente Nunspeet (zie paragraaf 3.3.4). Het plan wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast in de omgeving en de woningen worden conform het bouwbesluit gerealiseerd. Het plan voldoet aan het borgen van kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het behoud van vitale kernen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Daarnaast is het de ambitie om leegstand te beperken tot regulier wisselniveau en de uitstraling van de provincie plaatselijk te verbeteren. Daarmee wil de provincie transformatie naar andere functies zoveel mogelijk stimuleren.

Met deze ontwikkeling wordt daarbij een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens het vitaal houden van het buitengebied van Nunspeet

Gesteld wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn het bestemmingsplan op deze

regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn in het kader van dit project artikelen 2.2, 2.56 en 3.33 van belang. Deze artikelen luiden:

Artikel 2.2 Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

- a. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
- b. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 1. er geen reële alternatieven zijn;
 2. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 3. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De plancapaciteit waarin voorliggend wijzigingsplan voorziet kan worden ondergebracht in de aan de gemeente Nunspeet toegekende plancapaciteit. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.3.4. Er wordt dan ook voldaan aan artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland. Daarnaast wordt bestaande agrarische bebouwing gesloopt waarvoor 3 woningen terugkomen en de bestaande woning wordt omgezet tot reguliere woning. De woningen worden landschappelijk ingepast, waaruit blijkt dat het nationaal landschap niet tot aangetast, maar juist verbeterd. Ten slotte wordt gesteld dat voorliggend initiatief geen fossiele energiewinning beoogd.

3.2.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 2019"

3.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kent in de algemene wijzigingsregels verschillende regels, op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen. Hieronder wordt aan de in dit geval relevante wijzigingsbevoegdheid getoetst.

3.3.1.2 Artikel 44.1.4 wijziging naar bestemming Wonen met sloop bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch - Kwekerij' of 'Agrarisch - Paardenhouderij' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gebiedsbestemming(en) dan wel binnen het desbetreffende bestemmingsvlak een agrarische bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf toelaten en:

- a. daarbij 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 slooppoppervlakte 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 1., 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.

3.3.1.3 Toetsing aan artikel 44.1.4

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden op basis artikel 44.1.4 ten behoeve van voorgenomen initiatief. Hierbij wordt gesteld dat de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet" per december 2020 vervangen is. Om te toetsen aan het meest recente beleid wordt ten aanzien van de staffeling getoetst aan het nieuwste beleid. Onderstaand wordt getoetst aan de van toepassing zijnde eisen uit bovengenoemd artikel:

In voorliggend initiatief wordt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' omgezet in de bestemming 'Wonen'

- a. De sloop die onderdeel uitmaakt van dit plan komt van de locatie zelf binnen de gemeente Nunspeet;
 - 1. n.v.t.;
 - 2. n.v.t.;
 - 3. Voorliggend initiatief komt niet geheel overeen met het aantal woningen, echter is er nieuw beleid over de functieverandering van agrarisch naar wonen binnen de gemeente Nunspeet, de bijbehorende staffeling wordt aan getoetst onder 3.3.6.4;
 - 4. n.v.t.;
 - 5. n.v.t.;
 - 6. Voor voorgenomen ontwikkeling komen de sloopmeters vanaf één locatie;
 - 7. De woningen worden landschappelijk ingepast conform Bijlage 2. Het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend wijzigingsplan, ;
 - 8. in paragraaf 4.5 wordt aangetoond dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven;
 - 9. binnen het plangebied liggen geen overige gronden;
 - 10. De sloopopgave en inrichting worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting, een planschade overeenkomst wordt gesloten door gemeente en initiatiefnemer, binnen het plangebied is van verplichte instandhouding geen sprake
- b. n.v.t.
- c. Er wordt voldaan aan onder a doordat het voornemen past binnen het nieuwste beleid omtrent staffeling binnen de gemeente Nunspeet;
- d. Aan de notitie vernieuwde "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet" wordt getoetst in paragraaf 3.3.6.4;
- e. aan overige omgevingsaspecten wordt getoetst in de toelichting

3.3.2 Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Nunspeet heeft op 29 november 2018 de Omgevingsvisie Nunspeet vastgesteld.

De gemeente Nunspeet heeft een integrale toekomstvisie opgesteld voor de gehele gemeente, de Omgevingsvisie Nunspeet. In deze visie kijkt de gemeente vooruit in 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.

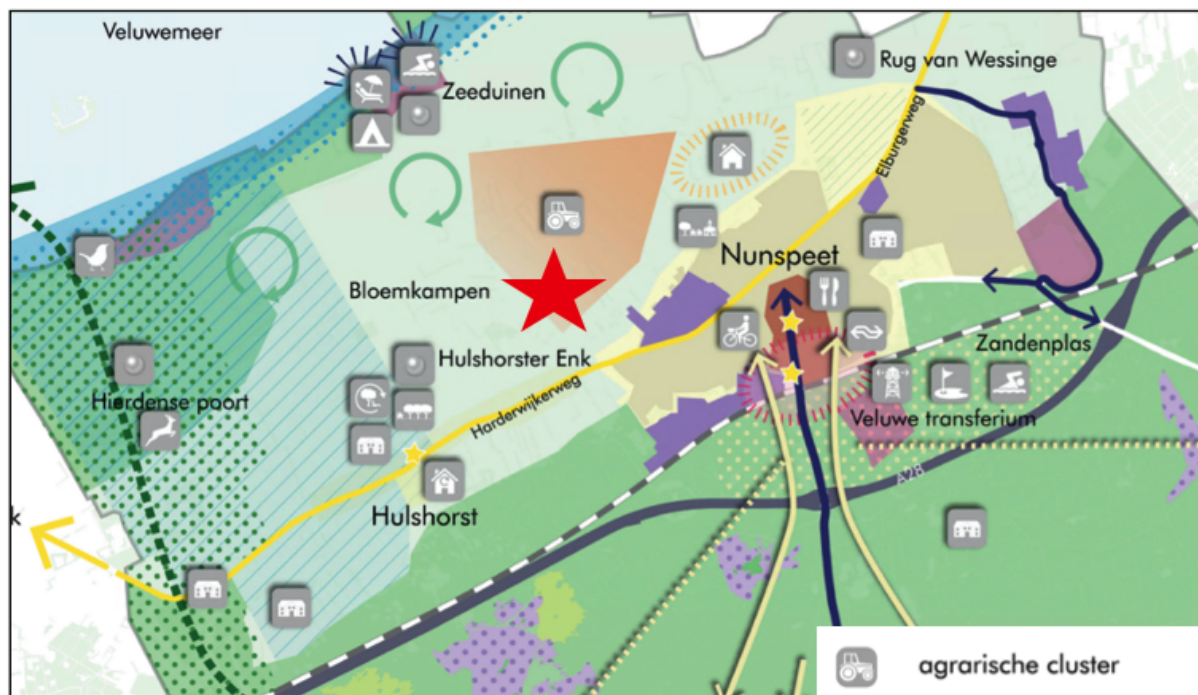
De Omgevingsvisie Nunspeet geeft de koers, die voor een belangrijk deel samen met de samenleving uitgestippeld is en waar de gemeente vervolgens ook samen mee aan de slag willen gaan. Deze koers is niet nieuw, de gemeente bouwt voort op documenten als de 'Integrale Toekomstvisie Nunspeet 2030'.

3.3.2.2 Planspecifiek

Voor de gemeente Nunspeet wordt ingezet op de volgende koers:

- Behoud en versterken van het aantrekkelijk woon- en ondernemingsklimaat;
- Een rustige uitvalsbasis en woonomgeving voor alle doelgroepen en opleidingsniveaus;
- Inzetten op verbeteren kwaliteit woongebieden en van bedrijventerreinen
- Faciliteren van een goed ondernemingsklimaat, vergroten van de diversiteit hierbinnen (kansen voor innovatieve maakindustrie, voedselindustrie, ICT, zakelijke dienstverlening en zorg en recreatie oppakken);
- Aantrekkelijk maken voor nieuwe bedrijvigheid voor hoger opgeleiden, versterken relaties tussen onderwijs en bedrijvigheid.

Op het gebied van wonen wil de gemeente dat toevoeging van woonlocaties in balans moet zijn met de uitbreidingsbehoefte. Ook wil de gemeente dat er tot 2030 circa 895 woningen bij moeten komen. Om aan de vraag te voldoen overweegt de gemeente zelfs om uitleglocatie te ontwikkelen. Op figuur 3.1 is te zien waar deze uitleglocaties zich bevinden.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart Omgevingsvisie 2018 Nunspeet (Bron: gemeente Nunspeet)

Voor het gebied waarbinnen het plangebied zich bevindt is de volgende ambitie opgesteld:

- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Versterking van natuurwaarden en bekenstructuur in het veenweidegebied
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap
- Versterken van de landschapstructuur; houtwallen in het coulissenlandschap en de open enken
- Nieuwe ontwikkeling zorgvuldig inpassen in de bosrand en het kampenlandschap
- Bosrand bestaande uit loofhout behouden en versterken

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie 2018 Nunspeet

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan de 'Omgevingsvisie Nunspeet', wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Het initiatief voorziet namelijk in het toevoegen van drie woningen in een groene setting en het omzetten van een bedrijfswoning tot een reguliere woning. Het voornemen is een mooie kans om de grote omvang van de agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats passende woningen met landschappelijke inpassing toe te staan.

Daarnaast draagt het plan bij aan het creëren van een goede balans tussen de verschillende onderdelen van het landschap, er wordt immers een kwaliteitsimpuls geleverd met de sloop van leegstaande agrarische bebouwing en het voornemen wordt landschappelijk ingepast. Zo sluiten de woningen aan bij een cluster van bestaande woningen. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende bebouwing. Het plan is tevens milieukundig uitvoerbaar (zie hoofdstuk 5), zodat er sprake is van een balans. De gewenste ontwikkeling sluit concluderend goed aan bij de "Omgevingsvisie Nunspeet".

3.3.3 Integrale toekomstvisie Nunspeet 2030

3.3.3.1 Algemeen

De gemeente Nunspeet heeft de Integrale toekomstvisie Nunspeet 2030 vastgesteld. Deze integrale toekomstvisie (ITV) vormt voor de gemeente de koers voor het te ontwikkelen beleid om de visie in al haar facetten gerealiseerd te krijgen. Vanuit de gedachte 'meer samenleving, minder overheid' zal de gemeente meer vanuit een stimulerende, faciliterende en uitnodigende rol de toekomstvisie gaan uitvoeren, waarbij het benutten van kansen centraal staat. Daarnaast vormt de ITV een uitdaging voor ondernemers, inwoners, maatschappelijke organisaties, enzovoorts om met elkaar, vanuit de kracht van de samenleving ervoor te zorgen dat Nunspeet in 2030 een vitale, ondernemende en zorgzame gemeente is waar het uitstekend wonen, werken en recreëren is.

De uitdaging is 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 toekomstvisie zijn vier ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt:

- Eén autonome gemeente met vier hechte kernen;
- Een prettige woonomgeving voor iedereen;
- Een bereikbare, bedrijvige en duurzame gemeente is;
- Een plek om van de natuur te genieten.

In voorliggend geval is met name het thema 'Een prettige woonomgeving voor iedereen' van belang.

3.3.3.2 Een prettige woonomgeving voor iedereen

In de kernen van de gemeente Nunspeet is het niet eenvoudig om betaalbare woningen te kunnen aanbieden voor jongeren, starters, jonge gezinnen of senioren. Het waarborgen van voldoende diversiteit en beschikbaarheid op de woningmarkt vormt dan ook een wezenlijke voorwaarde voor het waarborgen van de sociale samenhang en verscheidenheid van de lokale samenleving. Verder is van belang dat de kerngerichtheid van de bewoners groot is. Er wordt ernaar gestreefd om elke inwoner woonruimte te kunnen bieden in zijn/haar eigen kern. Dit betekent niet automatisch veel bouwen, maar zorgvuldig en periodiek analyseren wat noodzakelijk is om het aanbod voor alle groepen op peil te houden en de doorstroming te bevorderen.

De strategie is maatwerk. De gemeente wil op basis van de werkelijke behoefte in de kernen woningbouw mogelijk maken, waarbij ook het bestaande aanbod in aanmerking wordt genomen. Het doel is om aan

iedereen kansen te geven, belangrijke doelgroepen zijn de starters, jonge doorstromers en senioren.

Nieuwe ontwikkelingen moeten er vooral op gericht zijn de bestaande kernkwaliteiten te versterken en recht te doen aan het credo 'het hart op de juiste plaats'. Daarom zal bij de woningbouwopgave bezien worden of er in het bestaand bebouwd gebied kan worden ingebreed. Hierdoor wordt het landschap ontzien en wordt er voldoende aandacht besteed aan beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarden.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Integrale toekomstvisie Nunspeet 2030

Onderhavig voornemen ziet toe op de realisatie van drie woningen op een voormalig agrarisch erf. Voor wat betreft de gebiedsgerichte opgaven geldt dat het plangebied zich uitstekend leent voor een functietransformatie in combinatie met aanvullende passende landschapsmaatregelen. Het sluit hier naadloos op aan. Tot slot geldt dat het voornemen bijdraagt aan een versterking van de natuurlijke- en landschappelijke kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de 'Integrale toekomstvisie Nunspeet 2030'.

3.3.4 Woonvisie gemeente Nunspeet 2020-2025

3.3.4.1 Algemeen

In de woonvisie legt de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vast. De woonvisie 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet' is op 20 februari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld voor de periode van 2020 tot 2025.

Met deze woonvisie wordt een nieuw fundament gelegd voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In de woonvisie staan drie ambities centraal:

- a. een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
- b. ambitieus in energietransitie;
- c. evenwichtige en zorgzame wijken.

Het gemeentebestuur wil dat alle inwoners van de gemeente Nunspeet zo passend mogelijk wonen, en wil de vier kernen 'in balans' houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig in de periode 2020 tot 2025. Voor starters is de grootste urgentie, maar ook het passend wonen voor senioren is een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop.

De gemeente wil een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit. Tevens wil de gemeente goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk maken.

3.3.4.2 Dilemma's op de woningmarkt

De woonvisie biedt inzicht in de ontwikkelingen op het brede gebied van het wonen. Het geeft ook een beeld van de effecten van beleid van de afgelopen jaren. Ook richt de visie zich op de toekomst waar zich grote veranderingen aankondigen, in hoofdlijnen worden de volgende dilemma's benoemd:

- Aantal huishoudens blijft groeien, dit vraagt om flexibele oplossingen;
- Veranderende bevolkingssamenstelling; ontgroening, vergrijzing en kleinere huishoudens;
- Vertrekoverschot, met name door jongeren en jongvolwassenen;
- Langer zelfstandig wonen en toenemende zorgbehoefte (senioren verhuizen nauwelijks);
- Kwaliteit en geschiktheid bestaande woningvoorraad;
- Wat te doen met nieuwbouwplannen.

3.3.4.3 Kwantitatieve woningbehoefte

Op 1 januari 2019 kende Nunspeet 10.851 woningen (Bron: CBS). De vraag is hoeveel woningen er in 2025 nodig zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. In de meest recente huishoudensprognose in Nunspeet voor de periode van 2019-2025 een toename van 535 huishoudens verwacht. Ook speelt er een huidig woningtekort van huishoudens die nu al graag zelfstandige woning wensen in Nunspeet maar nog niet zelfstandig wonen. Dit woningtekort moet bij de geraamde groei van het aantal huishoudens worden opgeteld om tot een reële woningbehoefte te komen. Het is niet duidelijk hoe groot dit tekort in Nunspeet precies is, maar de provincie Gelderland raamt voor de hele provincie dat de woningbehoefte ongeveer 25% hoger ligt dan de groei van het aantal huishoudens. Wanneer we deze vuistregel toepassen op Nunspeet dan is er in de gemeente tot 2025 sprake van een extra woningbehoefte van circa 670 woningen. Voor de periode 2025-2030 gaat het om respectievelijk een huishoudensgroei van 282 huishoudens en een extra woningbehoefte van 350 woningen.

3.3.4.4 Plancapaciteit

Momenteel kent de gemeente een plancapaciteit van 919 woningen, waarvan ruim een kwart harde en driekwart zachte plannen betreft. Wanneer we deze plancapaciteit afzetten tegen de geraamde woningbehoefte dan blijkt dat Nunspeet onvoldoende plannen heeft om in de verwachte extra woningbehoefte te kunnen voorzien. Zowel voor de periode tot 2025 als daarna. De realiteit is dat een deel van de plannen uiteindelijk niet doorgaat. Wanneer we rekening houden met dergelijke planuitval dan blijkt het tekort aan woningbouwplannen nog groter. Tot 2025 komt de gemeente plannen te kort voor circa 277 woningen.

Bovendien zijn de plannen tot 2025 slechts 100 woningen in harde plannen voorzien. Er worden dus naar verwachting te weinig woningen gerealiseerd om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Sturen op realisatie en versnelling is noodzaak.

3.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Nunspeet

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen, in het buitengebied van Nunspeet. Hiervoor geldt dat de gemeente faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. In voorliggend geval is hiervan sprake, het betreft een particulier initiatief. Daarnaast is het van belang dat met woningbouw een bijdrage geleverd worden aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In voorliggend geval wordt hier bij aangesloten. Het betreft namelijk de bouw van woningen voor de lokale behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop en het inpassen aanzienlijk wordt verbeterd. Daarnaast wordt bijgedragen aan het vergroten van het aanbod in vrijstaande woningen, waar op basis van het woonbeleid de komende jaren de grootste behoefte in ligt. Daarmee is sprake van het bouwen voor de lokale behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie Nunspeet'.

3.3.5 Welstandsnota Nunspeet 2015

3.3.5.1 Algemeen

De gemeente Nunspeet heeft op 9 december 2015 de Welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015' vastgesteld. In deze welstandsnota zijn de beleidsregels met daarbij welstandscriteria die worden gehanteerd bij de welstandbeoordeling van bouwplannen vastgelegd.

3.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Nunspeet 2015

Het stedenbouwkundige ontwerp van het planvoornemen dient met de gemeente te worden besproken en akkoord bevonden worden. Vervolgens is het aan de welstandscommissie of het bouwplan voldoet aan de welstandsnota. Dit aspect maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.3.6 Notitie functieverandering - Uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen

3.3.6.1 Algemeen

De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Nunspeet. Net als in andere gemeenten staat deze sector voor enorme toekomstige opgaven en veranderingen: een transitie naar circulaire landbouw en het naleven van de (Europese en nationale) doelstellingen op het gebied van milieu, duurzaamheid, klimaat, biodiversiteit, dierenwelzijn, plantgezondheid en bodem. Daarnaast staat het landelijk gebied van Nunspeet onder druk als gevolg van allerlei ruimte vragende opgaven zoals woningbouw, en duurzaamheids- en klimaatvraagstukken. En zeer actueel heeft de landbouwsector te maken met de stikstofcrisis en de gevolgen van Covid19-uitbraak. Agrarische bedrijven zijn in deze complexe situatie bezig om te overleven en om voor hun bedrijf haalbare toekomststrategieën te ontwikkelen. Ook zullen agrarische bedrijven noodgedwongen moeten stoppen. Functieverandering naar wonen is één van de mogelijke alternatieven voor stoppende agrariërs. Na circa 15 jaar met deze beleidsregels voor functiewijziging naar wonen te hebben gewerkt, heeft de gemeenteraad gevraagd om het beleid en de regels voor functieverandering te evalueren en een herijking door te voeren. De actuele ontwikkelingen en de toekomstperspectieven in het landelijk gebied vragen om een passende regeling.

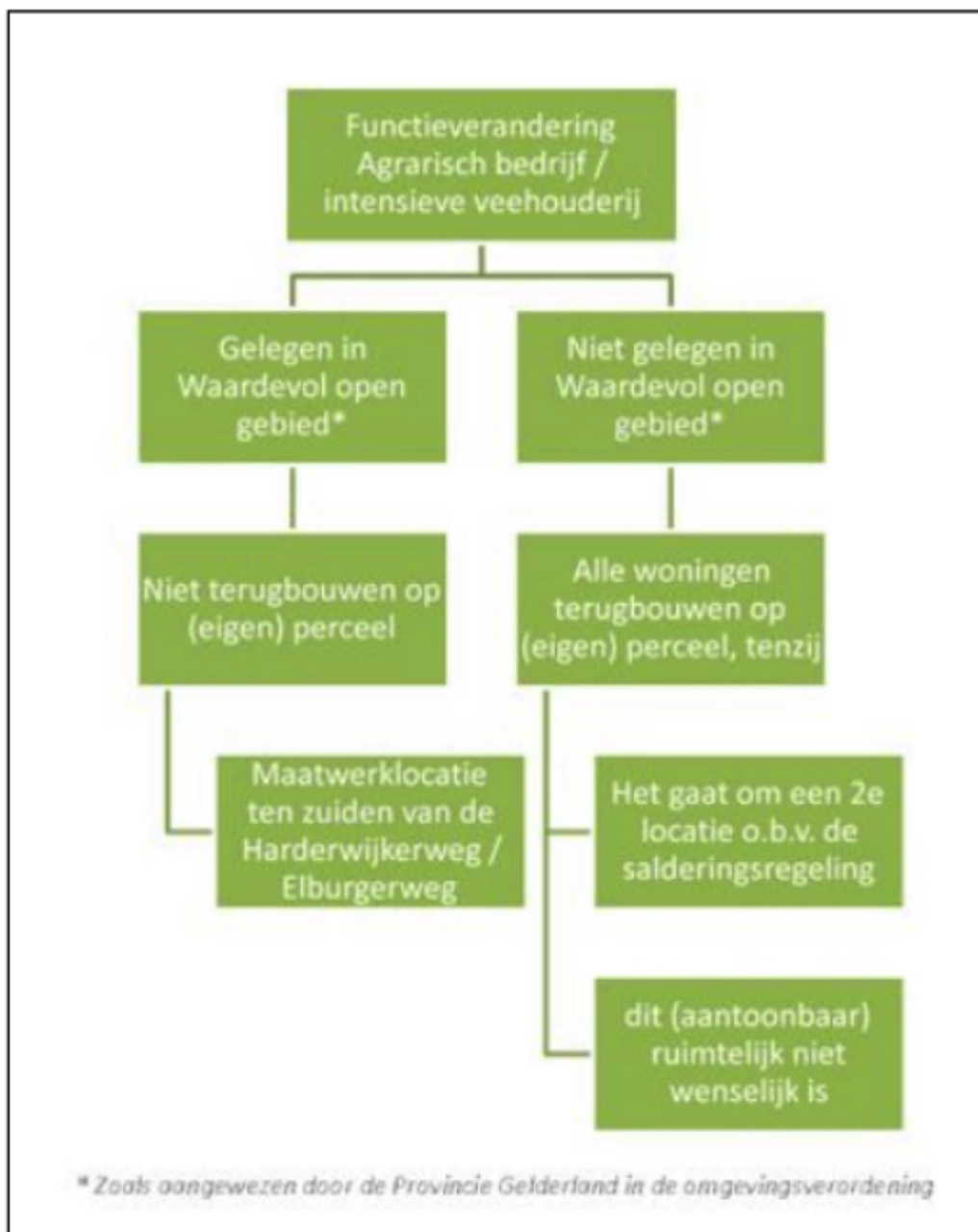
De visie is gericht op:

- het behoud van de gebieden met grondgebonden landbouw in de gemeente;
- geen verdere functiemenging met wonen in het gebied waar de grondgebonden landbouw als hoofdfunctie wordt gezien (open randmeergebied);
- het passend ondersteunen van agrarische ondernemers in de intensieve veehouderij die op korte termijn gaan stoppen.

3.3.6.2 Functiewijziging naar wonen

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet heeft per 5 juli 2022 een Besluit van tot specificatie van de beleidsregels voor de uitvoering van functieverandering van agrarisch naar wonen in de gemeente Nunspeet 2021-2022. Met dit besluit heeft het college voorgenomen uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen, d.d. 17 december 2020 nader te specificeren.

Keuzes over functiewijziging naar wonen worden gebaseerd op de beslisboom van afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2 Beslisboom specificatie van de beleidsregels voor de uitvoering van functieverandering van agrarisch naar wonen (www.Overheid.nl)

Uit de beslisboom blijkt dat nieuwbouw in het kader van functieveranderingsbeleid niet mag plaatsvinden in het door de provincie aangewezen waardevol open gebied. Daarnaast dient er geen tweede locatie te zijn voor de salderingsregeling en moet het ruimtelijk wenselijk zijn.

3.3.6.3 Staffeling

Voor de funtiewijziging van agrarische bebouwing naar wonen in het kader van deze rood voor rood regeling wordt onderstaande staffeling gebruikt

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

Afbeelding 3.1 Staffeling (bron: Notitie functieverandering Uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van agrarisch naar wonen)

3.3.6.4 Toetsing aan de Notitie Ruimtelijke kwaliteit

In voorliggend geval wordt voldoende vierkante meter (2069m²) aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor het recht op drie compensatiekavels ontstaat. In Bijlage 3 is een sloopoverzicht weergegeven. De locatie ligt niet binnen, door de provincie aangewezen als, waardevol open gebied. Tevens is er geen sprake van een tweede locatie o.b.v. de salderingsregeling. In deze toelichting wordt aangetoond, dat voorliggend plan past binnen een goede ruimtelijke ordening. De gronden zijn recent in gebruik geweest ten behoeve van agrarische activiteiten, zie Bijlage 1 voor de agrarischerondelijst. Gezien de locatie nabij woningen is het niet wenselijk om hier een nieuw grondgebonden agrarische bedrijf te vestigen, tevens is in het verleden onsuccesvol geprobeerd om het stuk te verkopen voor de landbouw. De locatie is uitermate geschikt voor het vestigen van woningen, vanwege de aansluiting op bestaande bebouwing.

Gezien het vorenstaande wordt voldaan aan alle voorwaarden die worden gesteld in de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit – Functiewijziging naar Wonen en de aansluitende beleidslijn.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling in past binnen het gemeentelijk beleid.