TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m

Inhoudsopgave

Motivering 3

Regels 31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 32
Artikel 1 Toepassingsbereik 32
Artikel 2 Begripsbepalingen 33
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 34
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 38
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod 39
Artikel 6 Aanvraagvereisten 40

Hoofdstuk 2 Functies 41
Artikel 7 Agrarisch 41
Artikel 8 Groen 44
Artikel 9 Wonen 45
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 50

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten 52
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 52
Artikel 12 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten 53
Artikel 13 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten 54
Artikel 14 Algemene beoordelingscriteria overige activiteiten 60
Artikel 15 Overige regels 62

Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen 63
Artikel 16 Overgangsrecht 63

Bijlagen bij de regels 65
Bijlage 1 Verbeelding 66
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Schotkampweg 159 68
Bijlage 3 Overzicht en tabel te behouden en te slopen bebouwing 70

Motivering

gemeente Nunspeet

Motivering TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159 in Elspeet

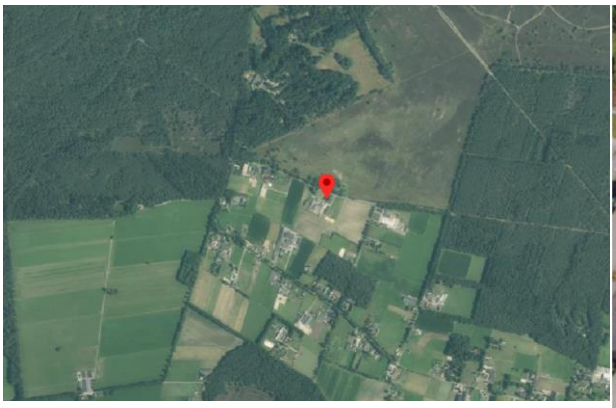
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit TAM-omgevingsplan

De gemeenteraad van Nunspeet is in maart 2025 akkoord gegaan met de strategische aankoop van de vrijstaande woning aan de Schotkampweg 159 op één hectare grond en een aangrenzend perceel agrarische grond van bijna twee hectare. De aankoop is vooral bestemd om op de gronden de bouw van een nieuwe schaapskooi mogelijk te maken. Met de aankoop wordt het mogelijk te onderzoeken of op de twee hectare grond een nieuwe schaapskooi met bedrijfswoning kan worden gebouwd. Het realiseren van de nieuwe schaapskooi betreft een separaat traject. De huidige bedrijfswoning wordt middels dit TAM-omgevingsplan gewijzigd in een burgerwoning, waarna deze wordt doorverkocht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Nunspeet, aan de Schotkampweg 159 in Elspeet. Het bevindt zich ten noordwesten van de kern Elspeet. Direct naast de woning ligt een woonfunctie (Schotkampweg 161), agrarische gronden en heidegebied. Op de volgende afbeeldingen is globaal de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.

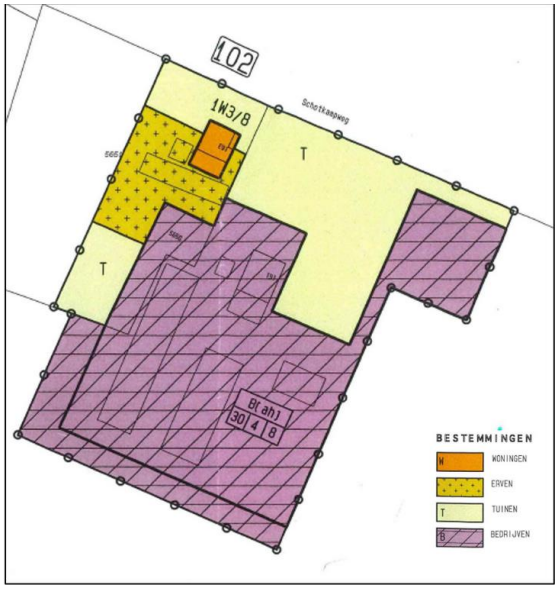


Luchtfoto van het plangebied e.o. van de locatie Schotkampweg 159 te Elspeet (bron: Cyclomedia)

Luchtfoto Schotkampweg 159 e.o. met de aanwezige gebouwen (bron: Cyclomedia)

1.3 Oude bestemmingplan

De locatie ligt binnen het gebied van het oude bestemmingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave*. Het perceel heeft daarin de bestemming Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven.



Schotkampweg 159, Buitengebied Agrarische Enclave.

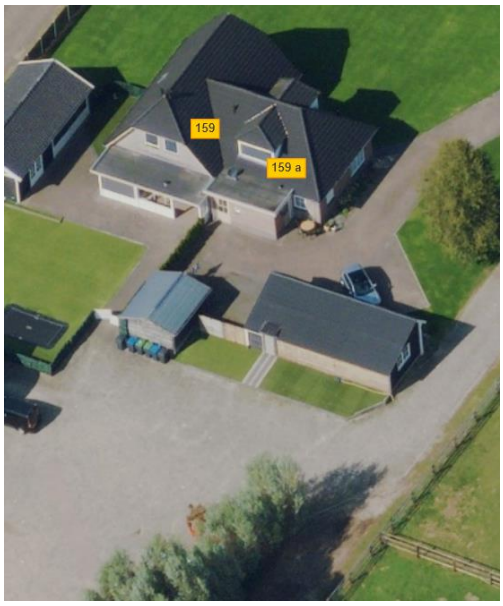
Vanwege onder meer de onduidelijkheid over het toekomstige gebruik kon er lange tijd (vanaf 2010 tot 2023) geen partiële herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld en daarom werd het perceel destijds niet opgenomen in de bestemmingsplannen *Buitengebied 2010*, *Buitengebied 2015*, *Buitengebied 2016*, *Buitengebied 2018*, *Buitengebied 2019* en *Buitengebied 2023*.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het plangebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in Hoofdstuk 9 ingegaan op de juridische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Er staat op het perceel een aantal opstallen die gebruikt werden ten behoeve van grondverzetactiviteiten. Deze activiteiten zijn gestaakt. Daarnaast bevindt zich aan de noordzijde van het perceel de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en tuin. Aan de zuidzijde van het plangebied is een stuk (onbebouwde) agrarische grond. Direct ten noorden van het plangebied staat een bomenrij, waarna het heidegebied begint, dat valt binnen Natura 2000-gebied en ook is aangeduid als Gelders Natuurnetwerk. De volgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.



Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

In de toekomstige situatie zal een aantal opstallen worden gesloopt, waarna de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Deze woning wordt niet aangepast.

3.2 Strijdigheid omgevingsplan

3.2.1 Geldend omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan gemeente Nunspeet, met onderliggend het bestemmingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave*. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het plangebied bestemd als Bedrijf (ah), agrarische hulpbedrijven.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Allereerst is wonen ter plaatse van de bestemming Bedrijf (ah) niet toegestaan. Alleen bedrijfswoningen zijn toegestaan, met een maximum aantal van één. Het initiatief voorziet in het omzetten van de bedrijfswoning in een woonbestemming, en het slopen van een aantal bedrijfsopstallen. Deze functiewijziging is specifiek toegesneden op dit initiatief. Om het initiatief op deze locatie mogelijk te maken is het noodzakelijk het omgevingsplan te wijzigen.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

De gemeenteraad van Nunspeet is in maart 2025 akkoord gegaan met de strategische aankoop van de vrijstaande woning aan de Schotkampweg 159 op één hectare grond en een aangrenzend perceel agrarische grond van bijna twee hectare. De aankoop is vooral bestemd om op de gronden de bouw van een nieuwe schaapskooi mogelijk te maken. Met de aankoop wordt het mogelijk te onderzoeken of op de twee hectare grond een nieuwe schaapskooi met bedrijfswoning kan worden gebouwd. De realiseren van een nieuwe schaapskooi betreft een separaat traject. De huidige bedrijfswoning wordt middels dit TAM-omgevingsplan gewijzigd in een burgerwoning, waarna deze wordt doorverkocht.

Aan deze functiewijziging worden wel een aantal eisen gesteld. Zo moet een aantal agrarische opstallen worden verwijderd, en ook wordt er een (landschappelijk) inpassingsplan opgesteld, waarmee het landelijk beeld van de locatie wordt gewaarborgd.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

De directe omgeving, Schotkampweg 161, is op de hoogte van de plannen. Er heeft geen verdere participatie plaatsgevonden, omdat er geen verdere buren zijn in de directe omgeving van het plangebied.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Ten aanzien van dit plan wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Tevens wordt er, al zij het op microniveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Tot slot wordt een agrarisch hulpbedrijf definitief beëindigd. Dit bedrijf ligt tegen het Natura 2000-gebied de Veluwe aan. Met de beëindiging van de dit bedrijf zal tevens de stikstofuitstoot op het Natura 2000-gebied worden verminderd. Hiermee kan de natuur die gevoelig is voor stikstofuitstoot mogelijk weer herstellen. Het kabinet wil ervoor zorgen dat in 2030 minimaal de helft van de natuur in beschermde Natura 2000-gebieden op een gezond stikstofniveau zit. Hiermee draagt het initiatief bij aan de benodigde stikstofreductie in Natura 2000-gebieden.

5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Voor het plan zijn, anders dan de instructieregels die in deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing. De mogelijke belemmeringen vanuit de instructieregels op het plan, worden in de verschillende milieu paragrafen in Hoofdstuk 6 afzonderlijk getoetst. Op basis van deze paragrafen wordt geconcludeerd dat de instructieregels geen belemmering op het plan vormen.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven, past de wijziging binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:
- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;

– Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:
– ruimtelijk beleid;
– waterbeleid;
– milieubeleid;
– natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Nunspeet.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:
– Regionaal waterprogramma;
– Handreiking plussenbeleid;
– Beleidslijn windenergie.

Toetsing

Ten aanzien van dit plan voorziet het initiatief in de beëindiging en sloop van een agrarisch hulpbedrijf (grondverzetbedrijf) en het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. Het beëindigen van het bedrijf draagt bij aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving. Tevens draagt het bij aan de verbetering van de natuur. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

Het provinciale beleid en regelgeving wordt geboden door de 'Omgevingsvisie' en de 'Omgevingsverordening'. De omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de provincie. In deze provinciale 'visie op de toekomst' schetst de provincie de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor gebieden en te beschermen kwaliteiten (milieu, natuur et cetera.). Dit 'toekomstbeeld' van het provinciale grondgebied wordt geborgd door de verordening. De verordening is juridisch bindend voor alle ontwikkelingen binnen de provincie Gelderland (die middels uitgebreide omgevingsvergunningen en het omgevingsplan) mogelijk worden gemaakt. De Verordening biedt regels voor ontwikkelingen ten einde het toekomstbeeld uit de omgevingsvisie te realiseren en/of te beschermen. Om deze reden (en gezien de aard van onderhavig plan) wordt dit plan uitsluitend aan de regels uit de omgevingsverordening getoetst.

In de provinciale omgevingsvisie en -verordening worden geen concrete uitspraken gedaan over de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven of functieverandering naar wonen. Wel geeft de provincie in de omgevingsvisie aan dat ze het landschap open en groen wil houden en leegstand wil voorkomen.

Het plangebied ligt conform de Omgevingsverordening binnen de voor het onderhavige plan relevante zone 'Nationaal landschap buiten GNN,GO en NHW'. Daarnaast is het beleid met betrekking tot 'wonen' van belang.

Paragraaf 5.7.1.'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.2.1 'Gelders natuurnetwerk', instructieregel beschermen kwaliteit Gelders natuurnetwerk (art. 5.5)

In de verordening wordt aangegeven dat, voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties in het Gelders natuurnetwerk, een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen wordt toegelaten als uit onderzoek blijkt dat die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone. Er is geen sprake van nadelige gevolgen voor de oppervlakte als die in overeenstemming met de artikelen 5.12 tot en met 5.18 worden gecompenseerd:
a. in de nabijheid van het Gelders natuurnetwerk; of
b. in het Gelders natuurnetwerk op gronden die op de ambitiekaart bij het Natuurbeheerplan Provincie Gelderland zijn aangeduid met code N00.01

Afdeling 5.3 'instructieregels omgevingsplan: Landschap (art. 5.33)

Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

5.2.3 Beperkingengebied stikstofemissie

Provinciale Staten hebben ingestemd met het voorbereidingsbesluit voor de stroken (zones) van maximaal 500 meter rondom stikstofgevoelige natuur in de Natura 2000-gebieden Veluwe, landgoederen Brummen en Willinks Weust en Bekendelle bij Winterswijk.

Met dit voorbereidingsbesluit zijn alle nieuwe activiteiten die stikstof uitstoten in deze stroken voor de komende 1,5 jaar niet toegestaan. Het gaat om activiteiten waarvoor een natuurvergunning nodig is. Er zijn een paar uitzonderingen. Zo mogen bestaande activiteiten blijven doorgaan, uitbreiding ervan kan niet.

Het perceel Schotkampweg 159 in Elspeet ligt buiten het beperkingengebied stikstofemissie, zoals te zien is op onderstaande afbeelding:

Uitsnede beperkingengebied stikstofemissie (bron: Provincie Gelderland)

5.2.4 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals hierboven is beschreven, past het TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159 binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van de provincie Gelderland. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling, aangezien de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Er wordt dus geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. Dit draagt beperkt bij aan het nationale woningbouw tekort. Daarbij zal gezorgd worden voor een goed woon- en leefklimaat en waar mogelijk zal er, middels de landschappelijke inpassing, ook een bijdrage geleverd worden aan de biodiversiteit en aan het landschap. De regionale woonagenda kent geen specifieke regels ten aanzien van dit voorgestelde plan. Er worden geen ontwikkelingen beoogd op deze locatie. Nadere toetsing aan de omgevingsverordening op dit aspect is dan ook niet noodzakelijk. Er wordt een agrarisch hulpbedrijf (grondverzet) beëindigd. Ook ligt het perceel Schotkampweg 159 niet binnen het beperkingengebied stikstofemissie.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Beleid: Omgevingsvisie Nunspeet

De gemeenteraad van Nunspeet heeft op 29 november 2018 de Omgevingsvisie Nunspeet vastgesteld. De Omgevingsvisie van Nunspeet beschrijft de gewenste toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente. De visie is opgesteld met inbreng van verschillende belanghebbenden, zoals inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De omgevingsvisie heeft een aantal bijzondere kenmerken, die sterk medebepalend zijn voor het karakter, namelijk:

1. Grensoverschrijdend. De gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek (NEO) hebben de gezamenlijke opgaven gedefinieerd die grensoverschrijdend zijn. Dit heeft geleid tot de Gebiedsagenda NEO;
2. Uitnodigend. De omgevingsvisie wil uitnodigend zijn. De koers is in nauw overleg met de inwoners tot stand gekomen. De gemeente wil via deze visie inwoners en ondernemers uitnodigen om initiatieven op te pakken, waarvoor de visie de kaders aangeeft;
3. Brede aanpak. Inzet van de visie is om de ontwikkelingen breed op te pakken met economische, sociale, ruimtelijke en milieuthema's. Inzet is het behouden en versterken van vitaliteit en leefbaarheid.

Voor de gemeente Nunspeet is de uitdaging om te blijven streven naar een goede onderlinge balans tussen dynamiek en rust, tussen wonen, bedrijvigheid en infrastructuur enerzijds en natuur en landschap anderzijds. Om alle aanwezige kwaliteiten te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk. Het plangebied ligt in 'deelgebied 7 Kern en agrarische enclave Elspeet'. Elspeet is gelegen in een agrarische enclave. De agrarische enclaves vormen open, duidelijk omkaderde ruimtes, binnen het zeer besloten bosgebied van de Veluwe. De enclave is een halfopen gebied met veel verspreide bebouwing en opgaande beplanting. Het kampen- en essenlandschap rondom het dorp bestaat uit een open complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige structuur van bosschages, houtwallen, singels en gemengd agrarisch gebruik. Rondom het dorp zijn er, met respect voor de waarden, mogelijkheden voor versterking van het gemengde karakter (zonder verder dichtslibben), bijvoorbeeld ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing.

De uitgangspunten kwaliteit voor Elspeet zijn:
- Openheid tussen kern en bosrand waarborgen (voormalig beschermd dorpsgezicht)
- Behoud agrarische- en dorpse karakteristiek, zoals de ruimtelijke structuur van wegen, de beeldkwaliteit en belevingswaarde van aanwezige bebouwing en inrichting van openbare ruimte
- Behoud van markante plekken, monumenten en karakteristieke bebouwing, zoals de brink, de schaapskooi en omgeving, de molen De Hoop en omgeving
- Behoud van de doorzichten binnen het dorp en naar het buitengebied (bossen, en akkers)
- Het is in het algemeen van belang dat zorgvuldig omgegaan wordt met de ligging in het Veluws natuurgebied

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van vrijgekomen voormalige bedrijfsbebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. Hierdoor behoudt het gebied het gemengde karakter zonder dat het verder dichtslibt. Hiermee wordt de openheid tussen de kern en de bosrand gewaarborgd. Tot slot dient zorgvuldig omgegaan te worden met het natuurgebied de Veluwe. Er stopt een agrarisch hulpbedrijf (grondverzet) aan de rand van dit natuurgebied, wat zorgt voor minder effecten op dit natuurgebied. Dit wordt als positief beschouwd voor het natuurgebied.

5.3.2 Beleid: Woonvisie Nunspeet 2020-2025'Goed wonen in de gemeente Nunspeet'

Sinds de vaststelling van de vorige woonvisie in 2015 is de woningmarkt sterk veranderd. Denk aan de recent toegenomen druk op de woningmarkt en de gestegen koopprijs. Door de voortzettende vergrijzing en huishoudensverdunning ziet de gemeente dat de vraag naar het type woningen veranderd. De recente herleving van de bouwproductie heeft het vestigingstekort omgebogen in een vestigingsoverschot. Dit heeft de prognose van de behoefte aan woningen veranderd. Tot en met 2025 moeten 670 woningen worden toegevoegd. Daarbij blijft Nunspeet inzetten op passende prestatieafspraken met Omnia Wonen en huurdersorganisatie SHOW. De vraag naar zowel koop als (sociale) huurwoningen is momenteel groot. Naast het invullen van uitbreidingslocaties wil de gemeente plannen ten aanzien van nieuwbouw en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk faciliteren en ondersteunen ('Woningbouw op maat'). Deze aanpak biedt ruimte voor starters, waaronder jongeren en jonge gezinnen, en geeft nieuwe dynamiek in de omgeving. Ook wil de gemeente huisvesting voor ouderen dichtbij benodigde voorzieningen zo veel mogelijk ondersteunen. Verder wordt de succesvolle aanpak ten aanzien van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gecontinueerd. Met deze woonvisie legt de gemeente een nieuw fundament voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

Drie ambities voor 2020-2025 staan in de woonvisie centraal:
- een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
- ambitieus in energietransitie;
- evenwichtige en zorgzame wijken.

Toetsing

De ontwikkeling betreft het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. Met het plan wordt beperkt bijgedragen aan de woningbouwbehoefte binnen de gemeente Nunspeet.

5.4 Omgevingswaarden

De gemeente Nunspeet heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn: Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties; Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen; Het bevorderen van bronmaatregelen; Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels. Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

Het initiatief bestaat uit de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. De huidige woning staat nabij één geluidsbron, namelijk de Schotkampweg. Gezien de verkeersintensiteiten op deze weg (circa 1.100 motorvoertuigen per etmaal) wordt naar alle waarschijnlijkheid voldaan aan de voorkeurswaarde van 53 dB. Er is voor gekozen geen akoestisch onderzoek uit te voeren voor dit TAM-omgevingsplan.

Eindconclusie Bkl

Uit de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat ter plaatse van het adres de maximale geluidbelasting minder dan 45 dB bedraagt. Voor gemeentewegen geldt een streefwaarde van maximaal 53 dB. De streefwaarde wordt dus ruimschoots gehaald. Een nadere toetsing aan het aspect geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Gezien het feit dat de gevelbelasting op de woning onder de 53 dB ligt, is het uitvoeren van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3 . Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een (nieuwe) woning te realiseren.

6.2.2 Toetsing plan

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sloop van bedrijfsbebouwing en het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woning. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) in het projectgebied tussen 2023 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het rekenpunt (51468751_15577099) dat het dichtst bij het perceel ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO2, PM10 en PM2,5 in 2024: NO2: 7,9369 µg/m3 PM10: 13,7185 µg/m3 PM2,5: 7,3261 µg/m3.

Voor NO2 en PM10 verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 . Voor PM2,5 geldt een grenswaarde van 20 µg/m3. De hoeveelheid NO2 , PM10 en PM2,5 in het plangebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron.

Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Nunspeet heeft gemeentelijk geurbeleid vastgesteld. Door middel van de geurverordening heeft de gemeente Nunspeet afwijkende geur- en afstandsnormen vastgesteld dan de normen uit het Bkl voor woningen binnen de bebouwde kom van de kernen in de gemeente Nunspeet. Voor de woningen buiten de bebouwde kom zijn geen afwijkende geurnormen opgenomen.

6.3.2 Onderzoek

Met de komst van de Omgevingswet is de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen in het Bkl met instructieregels. De toetsingswaarden in het Bkl zijn gelijk aan die van de voormalige Wgv. Nabij de voormalige bedrijfswoningen ligt één agrarisch bedrijf (een intensieve veehouderij) op meer dan 200 meter afstand (Stakenbergweg 184).

Vanwege de afstand van de om te zetten bedrijfswoning en het feit dat het een bestaande woning betreft, is geen verder onderzoek naar geur gedaan.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Conclusie

Er worden geen nieuwe, rechtstreeks toegestane planologische mogelijkheden geschapen. Enkel de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Er is dan ook geen nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem gedaan. Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.2.3 is het beleid van het waterschap beschreven. Het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met het beleid van het waterschap.

6.5.2 Onderzoek

Omdat het de sloop van bedrijfsopstallen betreft en er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, maar enkel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning, is er geen onderzoek gedaan naar het aspect water.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6.6 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Nunspeet heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Omdat het geen nieuwe activiteit betreft, is niet aan het gemeentelijk beleid getoetst.

6.6.2 Onderzoek Verkeer

Naar het aspect verkeer is geen onderzoek gedaan, aangezien het hier geen nieuwe ontwikkeling betreft die kan leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Het perceel Schotkampweg 159 is voldoende ruim om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Om die reden is onderzoek naar parkeren achterwege gelaten.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.7.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

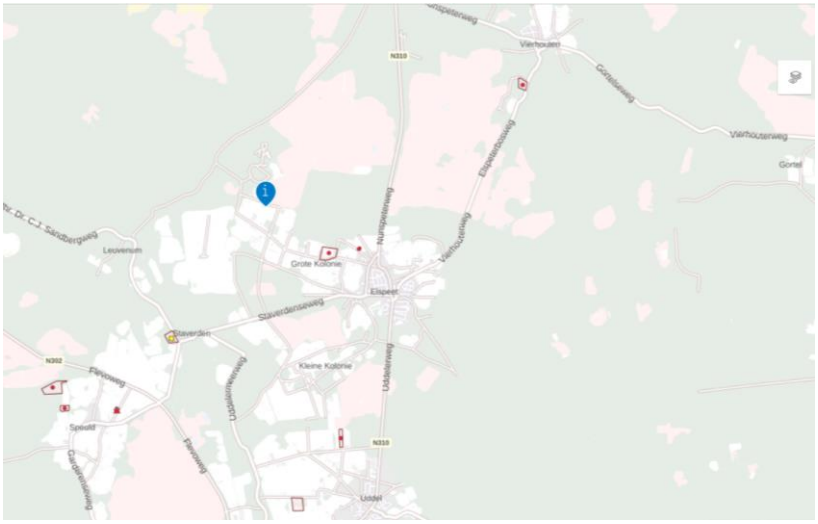
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.7.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning. Deze woning is aangemerkt als 'kwetsbaar object'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland (Bron: Atlas leefomgeving). De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid.



Het plangebied ligt niet binnen een PR 10-6 risicocontour. Tevens is het plangebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het projectgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

6.8.1 (Wettelijk) kader

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

6.8.2 Onderzoek

Het projectgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied
Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De al bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een reguliere woning kan worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied
Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het projectgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied. Er ligt op ruim 200 meter van Schotkampweg 159 één intensieve veehouderij.

6.8.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 (Wettelijk) kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven). Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.9.2 Onderzoek
Er is geen quickscan uitgevoerd. Dit omdat het een omzetten betreft van de bedrijfswoning in een reguliere woning.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Veluwe, dat op een afstand van 10 meter ligt van de locatie Schotkampweg 159. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Gezien het feit dat het gaat om het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Het projectgebied ligt op 10 meter afstand van, maar wel buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), en circa 500 meter van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO niet aangetast.

Stikstof
Er is geen stikstofonderzoek uitgevoerd, aangezien het enkel gaat om het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning. Daarbij wordt de planologische mogelijkheid om een agrarisch hulpbedrijf uit te oefenen geschrapt, wat als een afname van stikstof kan worden beschouwd.

6.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6.10 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.10.2 Onderzoek Archeologie

Er worden geen bodemingrepen gedaan. De bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt en een bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. De gronden zijn in de huidige situatie dus al bebouwd. Er is dus ook geen reden om archeologisch onderzoek te verlangen. Dit is omdat de bodem verstoord zal zijn ter plaatse van de nu nog aanwezige bedrijfsopstallen, waardoor de kans op het verstoren van archeologische waarden zeer gering is.

Cultuurhistorie

De bestaande bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen hebben geen specifieke cultuurhistorische waarde. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

6.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

7.1 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

7.2 Conclusie

Het projectgebied ligt niet in een beperkingengebied. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De gemeente is eigenaar van het perceel inclusief de aanwezige opstallen. De kosten voor de procedure van het TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159 komen voor rekening van de gemeente. De gemeente zal de woning daarna verkopen. Het plan is volledig financieel-economisch haalbaar.

8.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente. De kosten die uit de voorgenomen ontwikkeling voorvloeien, komen ten laste van de gemeente.

8.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Vooroverleg

Dit plan wordt in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de vooroverlegpartners (waaronder provincie Gelderland).

8.2.2 Participatie

De eigenaren van het naastgelegen perceel Stakenbergweg 161 zijn op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Stakenbergweg 159. Omdat er in de directe nabijheid van het adres verder geen woningen liggen, heeft er geen verdere participatie plaatsgevonden.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159 wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Hoofdstuk 9 Juridische uitvoerbaarheid

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Met het TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159 wordt de herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Nunspeet' is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) op basis van de voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het 'Omgevingsplan gemeente Nunspeet' van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de Omgevingswet. Het bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wro gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op het werkingsgebied, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0302.TAM0022m, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

9.2 Toedelen van functies aan locaties

9.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele projectgebied en bestaat uit:
Artikel 1: In dit artikel is opgenomen dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het 'Omgevingsplan gemeente Nunspeet' en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen. Het artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn, indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM- omgevingsplan.

Artikel 2 en 3: In deze artikelen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

Artikel 4: In dit artikel zijn de meet- en rekenbepalingen opgenomen.

Artikel 5 regelt het algemene gebruiksverbod, wat betekent dat het verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 6 regelt dat ook de aanvraagvereisten die in artikel 22.5.2 van de bruidsschat staan, van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die vereist is op grond van dit hoofdstuk.

9.2.2 Specifieke regels over functies

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het projectgebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. In dit TAM-omgevingsplan zijn de functies 'Agrarisch', 'Groen'. 'Wonen' en 'Archeologie 2' opgenomen. Hierna worden de regels die zijn opgenomen voor deze functies nader toegelicht.

Agrarisch (Artikel 7)

De gronden met de functie 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee, bos- en of natuurelementen, bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterpaden en toegangswegen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, teeltondersteunende voorzieningen en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden. Er mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 0,3 meter toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter. Binnen de functie 'Agrarisch' is een aantal omgevingsplanactiviteiten opgenomen. De omgevingsplanactiviteiten zijn in de huidige situatie ook al mogelijk op gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch'. Om deze reden worden deze omgevingsplanactiviteiten hier niet nader toegelicht.

Groen (Artikel 8)

De gronden met de functie 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplantingen, fiets- en voetpaden, watergangen en waterpartijen, kunstobjecten en speeltoestellen, landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting. Op gronden met de functie 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, en de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

Wonen (Artikel 9)

De functie 'Wonen' is toegekend aan de voormalige bedrijfswoning. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning of een woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.
Verder zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven toegestaan.

Binnen de functie 'Wonen' is een aantal omgevingsplanactiviteiten opgenomen. Deze omgevingsplanactiviteiten zijn in de huidige situatie ook al mogelijk op gronden die bestemd zijn als 'Wonen'. Om deze reden worden deze omgevingsplanactiviteiten hier niet nader toegelicht.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 10)

De locaties die binnen het gebied Waarde – Archeologie 2 vallen, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Binnen deze functie 'Waarde - Archeologie 2' is een aantal omgevingsplanactiviteiten opgenomen, Deze omgevingsplanactiviteiten zijn in de huidige situatie ook al mogelijk op gronden die bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 2'. Om deze reden worden deze omgevingsplanactiviteiten hier niet nader toegelicht.

9.2.3 Algemene regels over functies

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied en zijn van algemene aard. Het betreft:

- anti-dubbeltelregel (artikel 12);
- algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten (artikel 13);
- algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten (artikel 14);
- algemene beoordelingsregels overige activiteiten (artikel 15)
- overige regels (artikel 16).

Omdat dit regels van algemene aard betreft, worden deze daarom niet nader toegelicht in deze paragraaf.

9.2.5 Overgangsrecht

In Hoofdstuk 4 staan de overgangsregels. In Artikel 17 is het overgangsrecht bouwwerken en het overgangsrecht gebruik beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het omzetten van een gedeelte van het perceel Schotkampweg 159 in Elspeet waarop de (voormalige) bedrijfswoning staat, in een functie Wonen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22m) van het omgevingsplan van de gemeente Nunspeet. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2, van het Besluit elektronische publicaties, bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22m van het omgevingsplan van de gemeente Nunspeet. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22m' gelezen worden. De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22m bij het omgevingsplan van de gemeente Nunspeet.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in lid c van dit artikel.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk 22m.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0302.TAM0022m-ow01 zoals vastgelegd op http://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de volgende begrippen gehanteerd:

3.1 plan

het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m met identificatienummer NL.IMRO.0302.TAM0022m-ow01 van de gemeente Nunspeet.

3.2 omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

3.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.5 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

3.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

3.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een hout- en/of fruitteeltbedrijf, een boom- en/of sierkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een bollenteeltbedrijf;

3.8 arbeidsmigrant

personen die hun vaste woon-, of verblijfplaats in een ander land dan Nederland hebben en op grond van een EU-paspoort of werkvergunning legaal in Nederland werkzaam zijn;

3.9 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

3.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

3.11 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

3.12 bed & breakfast

een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

3.13 bedrijf

een bedrijfseconomische eenheid; onder eenheid worden ook verstaan rechtspersonen die ruimtelijk als één bedrijf optreden. Onder bedrijf - buitengebied gerelateerd wordt begrepen een bedrijf dat vanwege de aard van de bedrijfsvoering past in het buitengebied;

3.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

3.15 bedrijfsmatig

in de uitoefening van een beroep of bedrijf of tegen vergoeding;

3.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is voor beheer of toezicht;

3.17 bestaande

bestaand en legaal aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

3.18 bijbehorend bouwwerk

functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

3.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

3.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

3.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voorzover twee bouwpercelen middels de figuur **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

3.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

3.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

3.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

3.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied (waaronder begrepen landschapselementen) toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

3.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

3.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

3.28 erf

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

3.29 erfbeplanting:

afschermende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of binnen of direct aansluitend aan een ander bedrijf of een woning;

3.30 extensief recreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, waaronder in elk geval niet wordt verstaan: boerengolf, paintball, gemotoriseerde sport;

3.31 functievlak/locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een functie en/of een gebruiksdoel;

3.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

3.33 geomorfologische waarde

de waarde van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

3.34 hoofdgebouw

een gebouw dat gelet op de functie als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

3.35 huishouden

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandig huishouden vormen dat zich kenmerkt door continuiteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

3.36 inwoning

twee huishoudens in een woning waarbij er sprake is van een hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft en waarbij er sprake blijft van één aansluiting op de nutsvoorzieningen;

3.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, dat in of bij een woonhuis of de bedrijfswoning wordt uitgeoefend door de gebruiker, en waarvan de omvang zodanig is, dat het woonhuis of de bedrijfswoning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

3.38 landschappelijke inpassing

inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;

3.39 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

3.40 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

3.41 mantelzorgunit

een tijdelijk bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg;

3.42 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

3.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de functie;

3.44 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

3.45 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   het plaatselijke niveau ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil;
d. indien de onder **a tot en met c** genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

3.46 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

3.47 recreatief verblijf

de overnachting die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie (dus niet als hoofdverblijf);

3.48 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.49 stacaravan

een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en dat binnen 24 uur demontabel is. De stacaravan mag niet zijn/worden opgebouwd uit steenachtige materialen;

3.50 veldschuur

een vrij in het open veld staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, en/of de opslag van agrarische producten of agrarische werktuigen;

3.51 verbeelding/plankaart

a. de digitale verbeelding van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m
b. de analoge (papieren) kaart van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m met legenda en tekeningnummer NL.IMRO.0302.TAM0022m-ow01;

3.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

3.53 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

3.54 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meter (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens

tussn de zijdelingse grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

4.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Wolfseinden worden hieronder niet begrepen.

4.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een oversteek van meer dan 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend.

4.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.7 maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

4.8 de hoogte van een windturbine

De hoogte van een windturbine wordt gemeten vanaf het peil tot aan:

a. bij een horizontale as-turbine: de (wieken)as van de windturbine;
b. bij een verticale as-turbine: de bovenzijde van de rotor.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 7 Agrarisch

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor Agrarisch.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als Agrarisch heeft de volgende functies:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. het weiden van vee, anders dan in het kader van het uitoefenen van het agrarisch bedrijf;
c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
d. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterpaden, toegangswegen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
f. teeltondersteunende voorzieningen;
g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

7.3 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien deze ten dienste staan van de functies genoemd in 7.2.

7.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

7.4.2 Verbod bouwen gebouwen

Op of in de gronden met de functie Agrarisch mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.4.3 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer dan 0,3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

7.5 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.5.1 Specifieke beoordelingsregels nieuwe schuilgelegenheden

In afwijking van het bepaalde in 7.4.2 kan een omgevingsvergunning voor de bouw en het gebruik van nieuwe schuilgelegenheden voor dieren worden verleend, met dien verstande dat:

a. de schuilgelegenheid alleen wordt gebouwd en gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren; behoudens de gevallen zoals bedoeld in 7.5.1, onder c;
b. de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 7.4.2 alleen voor een tijdelijke periode wordt verleend voor maximaal 5 jaar; na de periode van 5 jaar kan na een nieuwe beoordeling eventueel een verlenging plaatsvinden;
c. in afwijking van 7.5.1 onder a, kan een omgevingsvergunning voor een tijdelijke schuilgelegenheid worden verleend wanneer het gaat om het bedrijfsmatig houden van dieren, waarbij deze vergunning dan alleen seizoensgebonden wordt verleend voor de periode tussen 1 maart en 1 november;
d. de schuilgelegenheid aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
e. aanvrager niet in de nabijheid woont van het weiland waar het vee loopt/graast waardoor er niet aangehaakt kan worden bij bestaande bebouwing en er een behoefte bestaat aan een solitaire schuilgelegenheid;
f. de oppervlakte van de schuilgelegenheid niet meer dan 30 m^2 bedraagt;
g. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid niet meer dan 3 m bedraagt;
h. de goothoogte van de schuilgelegenheid niet meer dan 2 m bedraagt;
i. de schuilgelegenheid enkel uit houten wanden bestaat of eventueel uit wanden met een houtachtige uitstraling;

j. de schuilgelegenheid ten minste één zijde heeft die voor tweederde open moet zijn;
k. de schuilgelegenheid niet zodanig mag worden uitgerust waardoor permanent verblijf van dieren mogelijk is;
l. er geen buitenopslag mag plaatsvinden;
m. de aanvrager van een schuilgelegenheid minimaal 2.000 m^2 aaneengesloten agrarische percelen in eigendom dan wel in gebruikt heeft;
n. per aanvrager maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
o. voorafgaand aan de aanvraag een onderzoek dient plaats te vinden of geen gebruikgemaakt kan worden van bestaande bebouwing;
p. de schuilgelegenheid landschappelijk ingepast dient te worden, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het bestaande landschap en/of bestaande landschapselementen en/of aangrenzende bebouwing;
q. alle aanvragen om een schuilgelegenheid dienen getoetst te worden aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

7.5.2 Specifieke beoordelingsregels teeltondersteunende voorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 7.4.3, onder a, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van 1,5 m worden verleend, met dien verstande dat:

a. de gronden niet binnen 'Waarde - Randmeerkust' en/of binnen 'overige zone - GNN' liggen;
b. de noodzaak aannemelijk is gemaakt;
c. de tijdelijkheid van twee maanden is verzekerd;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

7.5.3 Specifieke beoordelingsregels afrasteringen

In afwijking van het bepaalde in 7.4.3, onder b, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van afrasteringen met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m ter voorkoming van wildschade worden verleend, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

7.5.4 Specifieke beoordelingsregels opwekking zonne-energie

In afwijking van het bepaalde in 7.4.3, onder b, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van zonnepanelen en de bijbehorende constructies en installaties met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m op of boven het maaiveld worden verleend, met dien verstande dat:

a. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. bij aanvragen in de directe nabijheid van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren, kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend als aangetoond is dat er geen significant negatieve effecten op de wettelijke instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zullen optreden;
d. de oppervlakte van zon op land (zonnevelden) mag maximaal 200 m^2 bedragen, en dienen op of aansluitend aan een erf te worden aangelegd, waarbij aanvragen worden getoetst aan het Beleidskader Zonne-energie gemeente Nunspeet;
e. aanvragen getoetst dienen te worden aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

7.6 Beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

7.6.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot een gebruik dat strijdig is met de functie Agrarisch wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor opslag;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor verharding, anders dan bedoeld in 7.2, onder d, met uitzondering van koepaden met een oppervlakte van niet meer dan 200 m^2;
d. het aanleggen en/of bouwen van kuilvoerplaten, sleufsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest en/of voer;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de opwekking van zonne-energie.

7.7 Specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

7.7.1 Specifieke beoordelingsregels wandel-, fiets- en ruiterpaden

In afwijking van het bepaalde in 7.6.1, onder c, kan de omgevingsvergunning voor de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en/of ruiterpaden dan wel het wijzigen van de tracees van bestaande wandel-, fiets- en/of ruiterpaden worden verleend, met dien verstande dat:

a. dit uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van nieuwe paden en/of het verleggen van bestaande paden ten behoeve van de verbetering van natuurwaarden vanuit beheerinrichting;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

7.7.2 Specifieke beoordelingsregels koepaden

In afwijking van het bepaalde in 7.6.1 onder c, kan de omgevingsvergunning voor het vergroten van koepaden tot een oppervlakte groten dan 200 m² worden verleend, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte noodzakelijk is voor een goed agrarisch gebruik;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

7.7.3 Specifieke beoordelingsregels paardenbak

In afwijking van het bepaalde in 7.6.1, onder e, kan de omgevingsvergunning voor het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik worden verleend, met dien verstande dat:

a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een woonhuis of bedrijfswoning gelegen binnen een functievlak, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het functievlak waarin het woonhuis of de bedrijfswoning is gelegen en niet meer dan 80% is gelegen binnen de functie Agrarisch;
b. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in combinatie en qua criteria passend met de specifieke beoordelingsregels voor de aanleg van een paardenbak binnen de van toepassing zijnde functie;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.7.4 Specifieke beoordelingsregels zonne-energie

In afwijking van het bepaalde in 7.6.1, onder f, kan de omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden voor de opwekking van zonne-energie worden verleend, met dien verstande dat:

a. dit uitsluitend in combinatie met de specifieke beoordelingsregels genoemd in 7.5.4 wordt toegepast.

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor Groen.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als Groen heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplantingen;
b. speelvoorzieningen;
c. kunstobjecten en speeltoestellen;
d. paden;
e. opritten ten behoeve van woningen.

8.3 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien deze ten dienste staan van de functies genoemd in 8.2.

8.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

8.4.2 Verbod bouwen gebouwen

Op of in de gronden met de functie Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.4.3 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;

8.5 Beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

8.5.1 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het is verboden gronden met de functie Groen te gebruiken of te laten gebruiken indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig de Landschappelijke inpassing Schotkampweg 159 bij de Regels van het TAM-omgevingsplan Schotkampweg 159, Hoofdstuk 22m, niet is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

8.5.2 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting - sloop opstallen

Het gebruik van of het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 8.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de sloop van de opstallen, zoals opgenomen in Overzicht en tabel te behouden en te slopen bebouwing is uitgevoerd.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor Wonen.

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als Wonen heeft de volgende functies:

1. het wonen in een woning of een woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
2. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;

met de bij de functie behorende:

- gebouwen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde,
- andere werken;
- tuinen en erven.

9.3 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 9.2.

9.4 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.4.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

9.4.2 Beoordelingsregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per functievlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd
c. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste 3 m of de bestaande afstand bedragen;
d. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 120 m^2 bedragen;
e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
f. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
g. de dakhelling mag niet minder dan 15^o bedragen;
h. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het woonhuis, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot een diepte van niet meer dan 3,50 m;
i. de afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 m bedragen.

9.4.3 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken bij een woning:

a. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het woonhuis, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand mag bedragen;
b. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van ten hoogste 25 m van het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 110 m^2. Indien het bebouwingsgebied groter is dan 500 m^2, mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied vanaf 500 m^2 tot een maximum van 150 m^2, waarbij geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 200 m^2, indien sprake is van het houden van dieren, waarbij minimaal 50 m^2 wordt gebruikt voor het stallen van vee, en waarbij aansluitend aan het functievlak minimaal 5000 m^2 agrarische grond als zodanig in gebruik is bij de bewoner van de woning, welk gebruik aantoonbaar van langere duur moet zijn en waarbij tevens sprake moet zijn van een beperkte veebezetting.
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande

goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
f. de afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 m bedragen;
g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet worden voorzien van een kelder.

9.4.4 Beoordelingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.5 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.5.1 Specifieke beoordelingsregels afstand woonhuis tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **artikel 9.4.2, onder c**, in die zin dat een woonhuis dichter naar de weg wordt gebouwd, met dien verstande dat:

a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
b. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 12.2;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5.2 Specifieke beoordelingsregels oppervlakte woonhuis bij nieuwbouw of verbouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **9.4.2, onder d**, in die zin dat de oppervlakte van een woonhuis niet meer dan 140 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat:

a. het boerderijvormen betreft met cultuurhistorische en/of architectonische waarde en een lage goot- en bouwhoogte;
b. de vergroting van de oppervlakte bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

9.5.3 Specifieke beoordelingsregels oppervlakte woonhuis ten behoeve van inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **9.4.2, onder d,** in die zin dat de oppervlakte van een woonhuis niet meer dan 140 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat:

a. de uitbreiding plaatsvindt ten behoeve van inwoning waarvoor afwijking is of wordt verleend zoals bedoeld in 9.7.5.

9.5.4 Specifieke beoordelingsregels bouw erkers en serres

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **9.4.2, onder d**, in die zin dat de oppervlakte van een woonhuis wordt vergroot ten behoeve van de bouw van erkers of serres, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van een erker of een serre niet meer bedraagt dan 12 m^2.

9.5.5 Specifieke beoordelingsregels goothoogte bij waardevol pand

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **9.4.2 onder e, en 9.4.3, onder d**, ten behoeve van een afwijkende goothoogte indiene deze bijdraagt aan de historische, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, met dien verstande dat de goothoogte niet meer zal bedragen dan 6 m en de afwijking in ondergeschikte mate voor delen van het gebouw wordt toegepast.

9.5.6 Specifieke beoordelingsregels bouwhoogte woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.2, onder f,** in die zin dat de bouwhoogte van een woonhuis wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5.7 Specifieke beoordelingsregels dakvorm

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.2, onder g**, ten behoeve van een afwijkende dakvorm, met dien verstande dat het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

9.5.8 Specifieke beoordelingsregels afstand bijbehorend bouwwerk tot voorgevel woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.3, onder a**, in die zin dat een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel vóór de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, met dien verstande dat:

a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5.9 Specifieke beoordelingsregels afstand vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.3, onder b**, in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis, met dien verstande dat:

a. er binnen de afstand van 25 m redelijkerwijs geen ruimte aanwezig is voor de bouw van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5.10 Specifieke beoordelingsregels afstand tot bouwperceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.2, onder i, en 9.4.3, onder f,** in die zin dat de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens minder bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5.11 Specifieke beoordelingsregels aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan een woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **9.4.3, onder c**, ten behoeve van het vergroten van een woonhuis dat kleiner is dan 120 m^2 door middel vaneen aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits:

a. het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk wordt gebruikt voor de uitbreiding van een primaire woonfunctie (uitbreiding woonkamer, keuken, badkamer of slaapkamer);
b. het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 25 m^2 bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk niet meer bedraagt dan de in 9.4.2, onder d, genoemde maximale oppervlakte;
d. de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 9.4.3, onder c, al volledig is benut;
e. de goothoogte van het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
f. de bouwhoogte van het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 7,5 m zal bedragen;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.6 Beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

9.6.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Het is verboden binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van een grondwal;
b. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis en de daarbijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
c. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', in welk geval een woonhuis mag worden gebruikt voor ten hoogste twee woningen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
e. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies';
g. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis ten behoeve van een extra huishouden;
h. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van bewoning van bijbehorende bouwwerken - die al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn gerealiseerd - waarin de bewoning in verband met mantelzorg niet binnen drie maanden is beëindigd.

9.6.2 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruik van of het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 9.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Landschappelijke inpassing Schotkampweg 159 is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

9.6.3 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting - sloop opstallen

Het gebruik van of het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 9.2 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de sloop van de opstallen, zoals opgenomen in Overzicht en tabel te behouden en te slopen bebouwing is uitgevoerd.

9.7 Specifieke beoordelingsregels

9.7.1 Specifieke beoordelingsregels aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9, lid 9.6.1, onder b, in die zin dat het is toegestaan een woonhuis en de daarbijbehorende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met dien verstande dat:

a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
b. de uitstraling als woning intact blijft;
c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
e. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
f. geen sprake is van reclame-uitingen en buitenopslag;

9.7.2 Specifieke beoordelingsregels woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 9, lid 9.2, onder 1, en artikel 9, lid 9.4.2, onder b, en artikel 9, lid 9.6.1, onder c**, in die zin dat twee woningen in 1 woonhuis worden gevestigd (woningsplitsing), met dien verstande dat:

a. het de oorspronkelijke woning betreft;
b. de inhoud van de twee woningen tezamen niet minder dan 700 m^3 bedraagt;
c. de woningsplitsing uit milieu-oogpunt toelaatbaar is, waaronder begrepen geluid en externe veiligheid;
d. door de woningsplitsing de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
e. deze afwijking passend is in het geldende woningbouwbeleid;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.7.3 Specifieke beoordelingsregels paardenbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 9, lid 9.6.1, onder d**, ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:

a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een woning, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het locatievlak waarin de woning is gelegen. In geval een deel van de paardenbak buiten het locatievlak waarin de woning is gelegen wordt aangelegd, moet daarnaast worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een woonhuis of bedrijfswoning gelegen binnen een locatievlak, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het locatievlak waarin het woonhuis of de bedrijfswoning is gelegen en niet meer dan 80% is gelegen binnen de functie Agrarisch;
    2. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in combinatie en qua criteria passend met de afwijking voor de aanleg van een paardenbak binnen de van toepassing zijnde functie;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. de paardenbak moet zijn gesitueerd achter de voorgevel van de woning;
c. de oppervlakte van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 800 m^2;
d. daarbij tevens de bouw van lichtmasten kan worden toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m;
e. de afstand tot een andere woning:
    1. niet minder dan 50 m mag bedragen, indien palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
    2. niet minder dan 30 m mag bedragen, indien geen palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
f. palen en masten ten behoeve van de paardenbak niet zijn toegestaan buiten het functievlak;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.7.4 Specifieke beoordelingsregels mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 9, lid 9.6.1, onder e**, ten behoeve van mantelzorg in een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een aparte unit bij een woning, met dien verstande dat:

a. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
b. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg het bijbehorend bouwwerk ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning ten behoeve waarvan een overeenkomst wordt gesloten;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van

aangrenzende gronden.

9.7.5 Specifieke beoordelingsregels inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 9, lid 9.6.1 onder g**, in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van één extra huishouden van één of twee personen;
b. de vloeroppervlakte van het inwoondeel niet meer dan 60 m^2 mag bedragen;
c. de inwoning wordt gerealiseerd op de begane grond waarbij minimaal 30 m^2 in het architectonische hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

9.8 Beoordelingsregels overige activiteiten

9.8.1 Verbod uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het vellen of rooien van houtopstanden, houtwallen, singels, bomenrijen, boomgroepen en bos, voor zover dat in de Bomenverordening 2021 of een eventuele rechtsopvolger op grond van de Omgevingswet is bepaald.

9.8.2 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in 9.8.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
b. worden uitgevoerd krachens een vastgesteld beheerplan.

9.8.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9, lid 9.8.1, kan slechts worden verleend, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

10.2 Gebiedsomschrijving

De locaties binnen het gebied Waarde - Archeologie 2 zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de locaties bedoeld in artikel 10.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwactiviteiten uit te voeren met een oppervlakte groter dan 120 m^2, waarbij voor de gehele oppervlakte bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld plaatsvinden.

10.3.2 Aanvraagvereisten

De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

10.3.3 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag verleent de in 10.3.1 bedoelde omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport zoals bedoeld in 10.3.2 genoegzaam blijkt dat:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
c. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

10.3.4 Specifieke beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.2 behoeft geen rapport te worden overgelegd als wordt voldaan aan de volgende regels:

d. de archeologische waarde van de gronden is afdoende vastgesteld in andere beschikbare informatie;
e. het bedoelde in 10.3.4, onder a, is getoetst door de archeologisch deskundige.

10.3.5 Maatwerkvoorschriften

In de situatie zoals bedoeld in 10.3.3, onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

10.4 Beoordelingsregels overige activiteiten

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de locaties bedoeld in 10.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen van het waterpeil;
c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Toegestane activiteiten

Het in lid 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing, indien:

a. de werken of werkzaamheden worden verricht op of in gronden onder bestaande gebouwen dan wel op of in gronden die 5 m rondom bestaande gebouwen zijn gelegen;
b. op basis van archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat:
    1. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
    2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
    3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord;
c. het werken betreft op een geringere diepte dan 0,50 m onder maaiveld;
d. het werken betreft op een grotere diepte dan 0,50 m onder maaiveld maar met een kleinere oppervlakte dan 2500 m^2.

10.4.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 10.4.1 wordt een rapport overgelegd waarin de archeologische waarde van het desbetreffende terrein is vastgesteld.

10.4.4 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag verleent de in 10.4.1 bedoelde omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 10.4.3 genoegzaam blijkt dat:

a. op basis van archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag is bepaald dat bescherming van archeologisch materiaal afdoende kan plaatsvinden door aan de omgevingsvergunning een van de volgende voorwaarden te verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

12.1 Overschrijding van de bouw en/of functiegrenzen

BBij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwperceelgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt. ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwperceelgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

12.2 Wegverkeerslawaai

12.2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit lid gaan over het toestaan van een geluidgevoelig gebouw in de nabijheid van een gemeenteweg.

12.2.2 Beoordelingsregels wegverkeerslawaai

De realisering van een geluidgevoelig gebouw op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig gebouw aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voor dat gebouw, respectievelijk de geluidgevoelige ruimte in dat gebouw:

a. voldaan zal worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals vastgelegd in:
    1. artikel 12.13m van het Besluit kwaliteit leefomgeving jo. artikel 3.27, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving vanwege gemeentewegen en waterschapswegen;
    2. artikel 12.13ia, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving vanwege provinciale wegen;
    3. artikel 5,78t Besluit kwaliteit leefomgeving vanwege rijkswegen;
b. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a, voldaan zal worden aan een door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorend Besluit hogere waarde overeenkomstig artikel artikel 5.78u van het Besluit activiteiten leefomgeving;
c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting op een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen in de zin van artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 13 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

13.1 Verboden gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven functies, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend. Tot een strijdig gebruik met de functies wordt, tenzij anders bepaald in de betreffende functie, in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale, ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als renbaan of menterrein, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van gemotoriseerde of gemechaniseerde sporten, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
e. het gebruiken of laten gebruiken van recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, trekkershutten, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en andere recreatieobjecten voor niet recreatieve overnachtingen;
f. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van zwembaden met een oppervlakte van meer dan 40 m²;
h. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van bewoning van bijbehorende bouwwerken - die al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn gerealiseerd - waarin de bewoning in verband met mantelzorg niet binnen drie maanden is beëindigd.

2. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2º van de Wet op de economische delicten.

13.2 Specifiek verbod bed & breakfast

13.2.1 Verbodsbepaling voor nieuwbouw ten behoeve van bed & breakfast

1. Nieuwbouw ten behoeve van een bed en breakfast is niet toegestaan binnen het omgevingsplangebied.
2. Artikel 13.2.1, lid 1, is niet van toepassing indien er nieuwbouw in de vorm van herbouw plaatsvindt.

13.2.2 Verbodsbepaling voor het gebruiken van een gebouw voor een bed & breakfast en voor het verbouwen van een gebouw tot een bed & breakfast

1. Het is verboden een gebouw te gebruiken voor een bed en breakfast, en het is verboden een gebouw te verbouwen tot een bed en breakfast, binnen het omgevingsplangebied.
2. Als voldaan wordt aan de specifieke beoordelingsregels, zoals omschreven in 13.6.2 kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de verbodsbepaling volgens 13.2.2, lid 1.

13.3 Specifiek verbod m.b.t. activiteit onzelfstandige bewoning

13.3.1 Verbodsbepalingen onzelfstandige bewoning

a. Het is verboden om voor de functies "Wonen" en/of "Woongebied" aangewezen gronden woningen, en/of woonhuizen, en/of wooneenheden, en/of bedrijfswoningen te gebruiken of in gebruik te geven voor onzelfstandige bewoning.
b. Het is tevens verboden in andere functies dan "Wonen" of "Woongebied" waar volgens de functieregeling de functie wonen is toegestaan in woningen, en/of woonhuizen, en/of wooneenheden, en/of bedrijfswoningen te gebruiken of in gebruik te geven voor onzelfstandige bewoning.
c. De verboden zoals beschreven in dit artikel onder lid a, en onder lid b, gelden ook voor (ver)bouwwerkzaamheden ten behoeve van onzelfstandige bewoning.
d. Het bepaalde in dit artikel onder a, onder b, en onder c, is niet van toepassing op bestaande onzelfstandige bewoning in woningen en/of woonhuizen, en/of wooneenheden en/of bedrijfswoningen die voor onzelfstandige bewoning gebruikt mogen worden op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan op grond van de Omgevingswet en/of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

13.4 Specifiek verbod logies voor arbeidsmigranten/seizoensarbeiders e.a.

Onder strijdig gebruik wordt in dit plan specifiek het volgende verstaan, zoals genoemd onder de leden a tot en met e:

a. binnen de functies Recreatie, Recreatie - Bungalowpark, Recreatie - Gemengd terrein, en Recreatie -

Kampeerterrein het gebruiken van een gebouw met de functie/activiteit "hotel" voor logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.;
b. binnen de functies Recreatie, Recreatie - Bungalowpark, Recreatie - Gemengd terrein, en Recreatie - Kampeerterrein het gebruiken van een gebouw met een andere recreatieve functie dan hotel voor logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.;
c. binnen de functie Horeca het gebruiken van een gebouw met deze functie voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.;
d. binnen de functie Maatschappelijk het gebruiken van een gebouw voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.;
e. het gebruik van bouwwerken/gebouwen binnen andere functies dan de in dit artikel onder a, b, c, en d. genoemde functies, voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders e.a.;
f. het verboden gebruik, zoals genoemd in dit artikel onder a, b, c, d en e betekent ook dat het verboden is voor dit gebruik de activiteit bouwen uit te oefenen;
g. de verbodsbepalingen, zoals genoemd onder het bepaalde onder letter a. tot en met f zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken / gebouwen waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is verleend voor het toestaan van het logies voor arbeidsmigranten, of waarvan het gebruik (en de activiteit bouwen) reeds is toegestaan volgens het geldende omgevingsplan.

13.5 Toegestaan gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van:

a. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
   1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
   2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
   3. hoogspanningsleidingen;
   4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

13.6 Specifieke beoordelingsregels

13.6.1 Specifieke beoordelingsregels bouw zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1, onder g, in die zin dat gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden ten behoeve van zwembaden met een oppervlakte van niet meer dan 60 m^2, met dien verstande dat:

- dit alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van minimaal 1000 m^2 en met een villa-achtige bebouwing.

13.6.2 Specifieke beoordelingsregels bed & breakfast in het buitengebied

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.6.1, onder f, en 13.2.2, in die zin dat een gebouw mag worden gebruikt en verbouwd voor een bed & breakfast, indien wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

1. Een bed en breakfast mag gerealiseerd worden in een woning of in een bedrijfswoning behorend bij de functies Agrarisch – Agrarisch bedrijf, Agrarisch – Kwekerij, Agrarisch – Paardenhouderij, Bedrijf, Bedrijf – Buitengebied gerelateerd, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Sport – Manege, en Wonen. Binnen de functie Tuin is een bed en breakfast nadrukkelijk niet toegestaan. Ook in een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk behorend bij de woning/bedrijfswoning bij deze functies kan onder voorwaarden een bed en breakfast worden gerealiseerd.
2. Er mag voor de bed en breakfast niet meer dan 40% van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning/bedrijfswoning en een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebruikt met een maximum van 120 m^2. Onder de toegestane oppervlakte van een bed en breakfast vallen de volgende ruimten:
   a. slaapkamer(s);
   b. bad-, douche-, en toiletruimten die niet gedeeld worden met de bewoner(s);
   c. een gemeenschappelijke ruimte (Gemeenschappelijke verkeersruimtes hoeven niet bij de toegestane oppervlakte te worden meegerekend).
3. Voor het realiseren van een bed en breakfast buiten de bebouwde kom in vrijstaande bijbehorende bouwwerken kan vergunning worden verleend met dien verstande dat:
   a. deze bijdraagt aan de doelstellingen zoals deze genoemd worden in Thema 3 van de Omgevingsvisie Nunspeet;
   b. niet meer dan maximaal 100 m^2 van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken hiervoor wordt ingericht. Hierbij dient wel het maximum aan m^2 voor een bed en breakfast van in totaal 120 m^2, volgens lid 2 van dit artikel, in acht te worden genomen;
   c. de desbetreffende vrijstaande bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 meter van de erfgrens staan. Bij

knelpunten vanwege deze 3 meter-eis, kan het college van B&W - op ondergeschikte gedeelten van deze afstandslijn tot de perceelsgrens - hiervan afwijken.

4. In geval het een functie 'Waarde – Landgoed' betreft, mag een bed en breakfast ook worden uitgeoefend in een bijbehorend bouwwerk.
5. Degene die de bed en breakfast exploiteert, dient ingeschreven te staan in de BRP (Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres.
6. Een bed en breakfast mag eveneens worden gerealiseerd in een uniek object, niet zijnde een woning of bijbehorend bouwwerk. Het gaat dan om karakteristieke gebouwen en/of varende constructies. Voorwaarde is dat het gebouw en/of de varende constructie voldoet aan de eisen zoals deze genoemd worden in het Bouwbesluit. Dergelijke initiatieven worden per geval beoordeeld. Omdat hier niet altijd sprake is van een inschrijving in de BRP (Basisregistratie Personen) van de bewoner(s) wordt een afweging per geval gemaakt.
7. In de bed en breakfast mag geen zelfstandige kookvoorziening aanwezig zijn.
8. Er moet een parkeergelegenheid aanwezig zijn of worden aangelegd op het perceel waarop de bed en breakfast wordt aangeboden. Het aantal parkeerplaatsen voor de bed en breakfast moet minimaal overeenkomen met het aantal slaapkamers van de bed en breakfast en komt boven op het aantal parkeerplaatsen dat bij de bestemming hoort.
9. Ter beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning vindt een belangenafweging plaats, waarbij de volgende aspecten worden getoetst en meegewogen:
    a. de belangen van de gebruikers of de eigenaren van de aanliggende gronden en nabijgelegen woningen en bedrijven;
    b. de afstand van de bed en breakfast tot een woning op een naastgelegen perceel moet minimaal 10 m bedragen; bij knelpunten vanwege deze 10 meter-eis kan het college van B&W hiervan afwijken waarbij aan de overige letters van dit sublid (letters a, c, d, e, f, en g) wel moet worden voldaan;
    c. de milieusituatie (aan de bedrijfsvoering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in de nabije omgeving mag door een bed en breakfast geen beperking ontstaan);
    d. de verkeersveiligheid;
    e. de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
    f. het straatbeeld;
    g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en naastgelegen woningen.
10. Degene die de gelegenheid biedt tot het houden van nachtverblijf is belasting verschuldigd op grond van de geldende Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting. De exploitant is verplicht hiervoor een eigen nachtverblijfregister bij te houden, die door de gemeente kan worden gecontroleerd.
11. Het aantal overnachtingen waarbij in een bed en breakfast mag worden overnacht mag maximaal 14 nachten achtereen bedragen.
12. Op het perceel van de bed en breakfast mag maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met een opschrift voor de bed en breakfast worden geplaatst. Dit bord dient te voldoen aan de eisen die aan reclame worden gesteld in de "Reclameverordening 1994" en in de "Welstandsnota of diens rechtsopvolger".

13.6.3 Specifieke beoordelingsregels m.b.t. onzelfstandige bewoning

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 13.3.1 onder a, onder b, en onder c, voor het gebruik van een woning en/of woonhuis en/of bedrijfswoning en/of wooneenheid voor onzelfstandige bewoning, mits:

a. het de huisvesting van maximaal 5 personen betreft;
b. maximaal 5% van de woningen in de straat wordt aangewend voor de huisvesting voor onzelfstandige bewoning;
c. minimaal vier aaneengesloten panden aanwezig moeten zijn die niet als onzelfstandig gebruikte woningen en/of wooneenheden en/of woonhuizen en/of bedrijfswoningen worden gebruikt tussen de woningen die aangewend worden voor onzelfstandige bewoning;
d. voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur geldt als aanvullende regel dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen moeten zijn;
e. binnen een straal van 250 meter rondom het vrijstaande kamerverhuurpand is geen ander vrijstaand pand met onzelfstandige bewoning, zoals bijvoorbeeld een kamerverhuurpand, aanwezig;
f. er mogen niet meer bewoners zijn dan het aantal aanwezige kamers (gemeenschappelijke ruimtes niet meegerekend);
g. er per bewoner minimaal één kamer aanwezig is;
h. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, hierbij spelen de volgende factoren een rol:
    1. de aard van de omgeving;
    2. de aard van de voorzieningen;
    3. de verhouding koop-/huurwoningen;
    4. de staat van onderhoud van panden en tuinen;
    5. de aard van en het aantal klachten over onder meer:
        - geluidsoverlast;

- overlast als gevolg van afval op straat of in tuinen;
- drugsoverlast;
- overlast vanwege drankmisbruik;
- vernielingen;
- geweld, mishandeling, bedreiging.

i. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals vastgelegd in artikel 14, onder 14.1;
j. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m^2 per persoon;
k. voldaan wordt aan milieu wet- en regelgeving;
l. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals dit blijkt uit:
   1. het woon- en leefklimaat;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid en de parkeersituatie;
   4. de brandveiligheid;
   5. de externe veiligheid;
   6. de rampenbestrijding;
   7. de milieusituatie;
   8. de cultuurhistorische waarde;
   9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.6.4 Specifieke beoordelingsregels logies arbeidsmigranten

In afwijking van het bepaalde in 13.4 kan met een omgevingsvergunning worden meegewerkt:

1. aan logies van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. in de gevallen en procedures volgens de **hieronder** in lid 13.6.4 **bij de onderstaande letters a. t/m d.**, en in voorkomende gevallen volgens de in b Plaatsen van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen ten behoeve van arbeidsmigranten/seizoensarbeiders, onder I, genoemde procedure.
2. bij het afwijken volgens lid 13.6.4 onder 1. dienen de specifieke voorwaarden zoals geformuleerd bij de **hieronder** in lid 13.6.4 **bij de onderstaande letters a. t/m d.** en **de algemene voorwaarden** volgens a Algemene voorwaarden in acht te worden genomen.

a. Te herontwikkelen gebouwen

Door het college van Burgemeester en Wethouders kan met een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het tijdelijk gebruik van een locatie, en van bebouwing op die locatie, die als herontwikkelingslocatie is aangewezen, mits:

1. dit gebouw en deze locatie gelegen is in of in de nabijheid van de bebouwde kom en voorzieningen;
2. het niet meer dan 50 arbeidsmigranten per locatie binnen de bebouwde kom betreft;
3. het een maximale duur van 3 jaar betreft (met de mogelijkheid tot verlenging);
4. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarvoor wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden volgens a Algemene voorwaarden onder punt 4.
5. er een plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die ook met de gemeente wordt gedeeld.

b. Transformatie (verouderd) recreatiepark

Door het college van Burgemeester en Wethouders kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het tijdelijk gebruiken van bebouwing op een recreatiepark, mits:

1. het na het einde van het bieden van logies aan de arbeidsmigranten/seizoenarbeiders een andere functie krijgt, die bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.
2. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarvoor wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden volgens a Algemene voorwaarden onder punt 4.
3. er een plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die ook met de gemeente wordt gedeeld.

c (Tijdelijk) gebruik van recreatieobjecten

Door het college van Burgemeester en Wethouders kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het tijdelijk gebruik van recreatieobjecten, mits:

1. het maximaal 10% van het aantal recreatieobjecten betreft (met een maximum van 10 recreatieobjecten);
2. het een maximale duur van 3 jaar betreft (met de mogelijkheid tot verlenging);
3. indien er op het recreatiepark ook pauzewoningen zijn vergund, tellen deze ook mee in het maximum van 10% van de recreatieobjecten;
4. verhuurders vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan;
5. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarvoor wordt verwezen

naar de Algemene Voorwaarden volgens a Algemene voorwaarden onder punt 4.
6. huurders vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan voor 1 jaar met de mogelijkheid tot verlenging;
7. huurders schrijven zich in in de gemeentelijke BRP, de Basisregistratie Personen (iemand die langer dan vier maanden in Nederland woont moet zich als ingezetene inschrijven in de Basisregistratie Personen);
8. er een plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die ook met de gemeente wordt gedeeld;

d Semipermanent bieden van logies op voormalig recreatiepark

Door het college van burgemeester en wethouders kan met een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het semipermanent bieden van logies aan arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. op een voormalig recreatiepark, mits:

1. het een (voormalig) recreatiepark betreft met maximaal 25 legale recreatieobjecten;
2. er in totaal niet meer dan 70 personen worden gehuisvest;
3. er geen sprake is van menging van functies, zowel op het park als daarbuiten;
4. de omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van maximaal drie jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van deze termijn met telkens 3 jaar;
5. binnen het grondgebied van de gemeente Nunspeet kunnen maximaal 2 locaties voor het semipermanent bieden van logies worden benut;
6. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarvoor wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden volgens a Algemene voorwaarden onder punt 4.
7. er een plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die ook met de gemeente wordt gedeeld;

a Algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden om te kunnen meewerken aan het afwijken van de bovengenoemde categorieën genoemd onder de hiervoor genoemde letters a. t/m d

1. indien wordt meegewerkt aan logies van arbeidsmigranten / seizoenarbeiders e.a. dient voldaan te zijn aan de voorwaarden die zijn genoemd bij de letters a. t/m d.
2. indien wordt meegewerkt aan logies van arbeidsmigranten / seizoenarbeiders e.a. dient in elk geval voldaan te zijn aan de voorwaarde dat de behoefte aan logies van arbeidsmigranten / seizoenarbeiders e.a. in voldoende mate dient te zijn aangetoond.
3. indien wordt meegewerkt aan logies van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. dient aangetoond te worden dat deze (in hoofdzaak) werkzaam zijn in de gemeente Nunspeet.
4. dit niet leidt tot strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
   a. het woon- en leefklimaat;
   b. het straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de verkeersveiligheid en de parkeersituatie;
   d. de brandveiligheid;
   e. de externe veiligheid;
   f. de rampenbestrijding;
   g. de milieusituatie;
   h. de cultuurhistorische waarde;
   i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
5. er de plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die ook met de gemeente wordt gedeeld.

b Plaatsen van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen ten behoeve van arbeidsmigranten/seizoensarbeiders

I. Plaatsen van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen ten behoeve van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.

De gemeente kan ook meewerken aan een plan waarbij gebouwd wordt door bijvoorbeeld het plaatsen van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen ten behoeve van logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.

Aan een dergelijk plan kan worden meegewerkt, mits de voorwaarden in acht worden genomen die hieronder bij het cijfer II. zijn geformuleerd.

Qua procedure kan een dergelijk, zoals hiervoor omschreven, plan, voor het plaatsen (=bouwen) van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen ten behoeve van logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a., enkel geregeld worden door een herziening van het omgevingsplan dan wel door een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

II. Voorwaarden om mee te werken aan een procedure voor het plaatsen van woonunits of andere

bouwwerken/gebouwen voor het bieden van logies aan arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.

Als voorwaarden om mee te kunnen werken aan het plaatsen van woonunits en/of andere bouwwerken/gebouwen dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. de locatie in de directe nabijheid van de bebouwing kom ligt;
2. het logies tijdelijk is (maximaal 10 jaar), waarbij het mogelijk is deze periode te verlengen;
3. de omvang en inrichting aansluit bij de omgeving;
4. de locaties op voldoende afstand van woonfuncties liggen;
5. er een plicht tot verblijfsregistratie wordt uitgevoerd die met de gemeente wordt gedeeld;
6. er vanwege de milieuaspecten meegewerkt kan worden;
7. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
8. er geen gebouwen in het kader van herontwikkeling zoals bedoeld in artikel 13.6.4 letter a. dan wel transformatie van een (verouderd) recreatiepark zoals bedoeld onder letter b. dan wel semipermanente locaties zoals bedoeld in artikel 13.6.4 letter d. beschikbaar zijn.
9. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen blijkt uit:
    a. het woon- en leefklimaat;
    b. het straat- en bebouwingsbeeld;
    c. de verkeersveiligheid en de parkeersituatie;
    d. de brandveiligheid;
    e. de externe veiligheid;
    f. de rampenbestrijding;
    g. de milieusituatie;
    h. de cultuurhistorische waarde;
    i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene beoordelingscriteria overige activiteiten

14.1 Beoordelingscriteria parkeeractiviteiten

14.1.1 Beoordelingsregels parkeeractiviteiten

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel voor het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de functie van het gebouw of het terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
   a. het parkeren of stallen van auto's en fietsen;
   b. het laden of lossen van goederen;
   c. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.
2. De onder 14.1, lid 1 genoemde voorzieningen voor parkeren en laden of lossen worden gerealiseerd op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

14.1.2 Specifieke beoordelingsregels parkeeractiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.1.1:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
2. of voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;

met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

   a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   b. het woon- en leefklimaat;
   c. de sociale veiligheid;
   d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.1.3 Parkeerfonds

1. Van de parkeerregels genoemd in 14.1 kan, indien er geen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, en de parkeerplaatsen niet voldoende in het openbaar gebied aanwezig (kunnen) zijn, door het college van Burgemeester en Wethouders ook worden afgeweken met een omgevingsvergunning, door de aanvrager van een omgevingsvergunning een financiële bijdrage te doen storten in het parkeerfonds.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 1, komt tot stand volgens Hoofdstuk 3 van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).
3. De financiële bijdrage voor het parkeerfonds wordt berekend volgens Hoofdstuk 3 van de Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014).

14.1.4 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 14.1.1, 14.1.2 en 14.1.3 wordt getoetst aan de beleidsregel Parkeernota van de gemeente Nunspeet (2014) dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde, respectievelijk vervangende, beleidsregel.

14.2 Beoordelingscriteria kleine windturbines bij andere functies dan agrarische bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de functieregels voor het bouwen van kleine windturbines binnen functies waar een hoofdgebouw aanwezig is, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

a. vrijstaande windturbines zijn niet toegestaan;
b. per functievlak is maximaal één windturbine toegestaan, met uitzondering van 'wokkels', waarvan er meerdere zijn toegestaan;
c. rotorbladen zijn niet toegestaan;
d. de hoogte van de windturbine is maximaal 1,5 m boven dak- of nokhoogte van het gebouw waarop of waaraan plaatsing plaatsvindt;
e. de afstand tot de perceelgrens is minimaal 3 m, gemeten vanaf de as van de windturbine tot aan de perceelgrens;
f. plaatsing van windturbines bij gemeentelijke of rijksmonumenten is enkel mogelijk in overleg met de Monumentencommissie;
g. het verlenen van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Van belang daarbij kunnen zijn:
   1. de bezonningssituatie;
   2. de lichttoetreding in nabijgelegen bebouwing;
   3. zichtlijnen of visuele hinder;

4. het optreden van slagschaduw;
5. risico's voor gevoelige of kwetsbare objecten;
6. afbreuk monumentaal karakter van een pand
7. geluidshinder; of
8. de mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf.

14.3 Beoordelingscriteria overige activiteiten

14.3.1 Beoordelingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat:

a. deze afwijking niet geldt voor oppervlakte- en inhoudsmaten;
b. deze afwijking beperkt blijft tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.

14.3.2 Beoordelingsregels beloop, profiel en aansluiting wegen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit hiertoe aanleiding geven.

14.3.3 Beoordelingsregels werkelijke afmetingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat:

a. de structuur van het plan niet wordt aangetast;
b. de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad; en
c. deze afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan.

14.3.4 Beoordelingsregels bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

14.3.5 Beoordelingsregels bouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels in die zin dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 25 m^2 bedraagt.

14.3.6 Beoordelingsregels plaatselijke verhogingen gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m^2, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker maximaal 4 m^2 bedraagt.

14.3.7 Beoordelingsregels bijenstallen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van bijenstallen.

14.3.8 Beoordelingsregels ontsluitingswegen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de functieregels ten behoeve van de aanleg van ontsluitingswegen van percelen, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de natuurlijke en landschappelijke waarden;
b. de verkeersveiligheid;
c. de woonsituatie; en
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

15.2 Verwijzing adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de verbeelding zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan. Deze zijn niet leesbaar op ruimtelijke plannen.

15.3 Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en de vormgeving van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria, zoals opgenomen in de gemeentelijke "Welstandsnota 2015" of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangsrechtbepalingen

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkintreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Verbeelding

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

A — Agrarisch

G — Groen

W — Wonen

VERKLARINGEN

gbkn- en kadastrale gegevens

GEMEENTE NUNSPEET

Team ROV		Getekend: LK	Formaat A2
Bestemmingsplan Schotkampweg 159		Datum: 23 juli 2025	versie ow01
		Schaal: 1: 750	
		tekening nr. NL.IMRO.0302.TAM0022m-ow01	

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Schotkampweg 159

GEMEENTE Nunspeet

schaal 1:500

Schotkampweg 159 Elspeet

Bijlage 3 Overzicht en tabel te behouden en te slopen bebouwing

Overzicht bebouwing en te slopen bebouwing Schotkampweg 159 Elspeet

Afbeelding Schotkampweg 159 met daarop de bebouwing genummerd 1 tot en met 9.

Overzicht bebouwing en te slopen bebouwing Schotkampweg 159 Elspeet

Afbeelding Schotkampweg 159 met daarop de bebouwing genummerd 10 tot en met 14, en de te verwijderen paardenbak (rechtsonder)

gemeente Nunspeet

Tabel bebouwing en te slopen bebouwing
Schotkampweg 159 Elspeet

TABEL TE SLOPEN BEBOUWING d.d. 1 juli 2025		
Nrs.	**Te slopen bebouwing**	**Aantal m²**
7.	Overkapping aan Romneyloods	39
9.	Carport	134
10.	Kantoor	18
11.	Opslag	14
12.	Dierenverblijf + Opslag stro	51
13.	Luifel aan dierenverblijf	36
14.	Dierenverblijf	6
	Ook de paardenbak van ca. 850 m² wordt verwijderd.	_____
Totaal		**298 m²**

TABEL TE BEHOUDEN BEBOUWING d.d. 1 juli 2025		
Nrs.	**Te behouden bebouwing**	Aantal m²
1.	Tuinhuis / Blokhut	14
2.	Berging / Schuur	54
3.	Overkapping / Luifel aan woning	12
4.	Aanbouw woonruimte	7
5.	Berging / Schuur	25
6.	Overkapping / Luifel	25
8.	Romneyloods	100
Totaal		**237 m²**