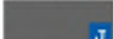


Anterieure overeenkomst wijzigingsplan Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet d.d. 1 februari 2024

De ondergetekenden:

De **gemeente Nunspeet**, gevestigd aan de Markt 1, 8070 AB te Nunspeet, te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw C.W.J. Blom, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet van 31 augustus 2022, hierna te noemen de "**Gemeente**",

en

Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. (KVK: 63730359), gevestigd aan de Laan 27, 8071 JG te Nunspeet, welke te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer  hierna te noemen "**Exploitant**".

De Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

Overwegende:

- dat Exploitant eigenaar is van gronden met opstallen gelegen aan Hardenbrinkweg 55-55 A te Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I, nummers 4739, 4741, 4743 en 4307, hierna te noemen: "**Perceel**" (Bijlage 1);
- dat Exploitant op het Perceel drie vrijstaande woningen voor eigen rekening en risico wenst te realiseren, een en ander conform de uitgangspunten van deze overeenkomst, als compensatie voor de beëindiging van het agrarische bedrijf op dit perceel en de sloop van de bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen, en de bestaande bedrijfswoning wenst om te zetten naar een reguliere woning, hierna te noemen: "**Project**";
- dat het Perceel is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" en daarin op dit moment de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" heeft, zodat het vigerende bestemmingsplan het onderhavige project niet toestaat;
- dat Exploitant de medewerking van Gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures en voor de aanleg van de voor het project noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut;
- dat het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 31 augustus 2022 (in principe) hebben ingestemd met het in procedure brengen van een wijzigingsplan voor de gewenste ontwikkelingen van Exploitant;



- f. dat Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van Exploitant, indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente;
- g. dat Partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening en dat zij thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren:

Met betrekking tot het hiervoor genoemde zijn Partijen het volgende overeengekomen:



Artikel 1 Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

(Anterieure) Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant

Awb

Algemene wet bestuursrecht

Beleidsgarantie

De door Gemeente afgegeven garantie dat de zij het Project zal blijven bevorderen en er geen beleidswijziging ten aanzien van de medewerking aan het Project zal plaatsvinden

BW

Burgerlijk wetboek

Inpassingsplan

Het voor rekening en risico door of namens Exploitant opgestelde plan waarop de door Exploitant gewenste ontwikkeling schetsmatig is aangegeven en dat als bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht

Kostenverhaal

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro

Ontbindingsovereenkomst

Overeenkomst die bepaalt op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en hoe de concrete realisering van het Project verder zal geschieden indien de Overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet. In geval objectief komt vast te staan dat de Overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet, zal eerst worden bepaald of en zo ja onder welke aanvullende of gewijzigde afspraken deze Overeenkomst wel kan worden voortgezet alvorens over te gaan tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst

Project

De door Exploitant voor eigen rekening en risico te bouwen drie vrijstaande woningen en de te wijzigen bedrijfswoning naar een reguliere woning op het Perceel alsmede het voor eigen rekening en risico realiseren van het Inpassingsplan.

Tegemoetkoming in (plan)schade

Een financiële tegemoetkoming voor schade bij waardevermindering of inkomensderving van een onroerende zaak door bepalingen uit ruimtelijke besluiten dan wel door het verlenen of aanhouden van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning toegekend door het college van burgemeester en wethouders (volgens artikel 6.1 e.v. Wro)

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wijzigingsplan

Het (voor)ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundige plan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en na een

zienswijzenprocedure (ex artikel 3.9 Wro jo afdeling 3.4 Awb) en eventuele aanpassingen in verband daarmee voor het plan verder vereiste procedure zal doorlopen. Het wijzigingsplan wordt genoemd "Hardenbrinkweg 55".

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het projectgebied, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal voor het Project.

Artikel 3 Duurzaamheid

Exploitant is ermee bekend is dat Gemeente hoge ambities heeft op het gebied van duurzaamheid. In dat kader verplicht Exploitant zich dat hij aan Gemeente inzicht zal geven welke (extra) duurzaamheidsmaatregelen hij gaat toepassen bij de realisatie van zijn Project.

Artikel 4 Planologische procedure. Algemeen

- a. Het Project kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden dient er een (partiële) wijziging van het vigerende bestemmingsplan te worden vastgesteld door middel van een Wijzigingsplan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- b. Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt onder andere in dat er van de zijde van Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar de verantwoordelijkheid van Gemeente eist, dat Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 5 Planologische procedure. Verplichtingen van Gemeente

- a. Gemeente zal een Wijzigingsplan in procedure brengen nadat Exploitant tijdig en compleet en voor eigen rekening de hierna in artikel 6 onder a. genoemde stukken heeft aangeleverd bij Gemeente.
- b. Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege Gemeente vervaardigd Wijzigingsplan, zodra dat tussen Partijen akkoord is bevonden, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Wijzigingsplan inclusief eventuele door de inspraakprocedure en de zienswijzenprocedure tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- c. Gemeente heeft conform de Wabo de verplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, omgevingsvergunning(en) die voor de ontwikkeling van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze Overeenkomst zal blijven bevorderen.

Artikel 6 Planologische procedure. Verplichtingen van Exploitant

- a. Exploitant zal alle benodigde onderzoeken ten behoeve van het Wijzigingsplan (laten) uitvoeren en zal een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de inhoud van het Wijzigingsplan (laten) opstellen en tijdig aan Gemeente aanleveren.
- b. Exploitant zal tijdig de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het na vaststellen van het Wijzigingsplan geldende bestemmingsplan, waaronder bij Gemeente de omgevingsvergunningen, alsmede bij andere instanties overige eventueel benodigde vergunningen.

Artikel 7 Verplichtingen Sloop & Landschappelijke inpassing

- a. *Sanering bebouwing*
 1. Exploitant heeft de verplichting om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hardenbrinkweg 55 te saneren;
 2. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geven de verzoekers aan het volledige eigendom en de volledige beschikkingsbevoegdheid te hebben over de te saneren bebouwing;
 3. Er mag pas gebouwd worden als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd;
 4. Bij niet-nakoming van een verplichting zoals in dit artikel 7.a. bepaald, verbeurt Exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s), na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] voor elke week dat Exploitant (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) in gebreke is met een maximum van [redacted] onverminderd het recht van Gemeente nakoming te vorderen en / of recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- b. *Verplichting landschappelijke inpassing toe te passen en in stand te houden*
 1. Exploitant verplicht zich het Perceel landschappelijk in te passen en in te richten overeenkomstig het Inpassingsplan (Bijlage 2). Een en ander moet binnen twee jaar voltooid zijn nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden én de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt is.
 2. Exploitant en zijn rechtsopvolger(s) hebben de verplichting de landschappelijke inpassing zowel kwantitatief als kwalitatief duurzaam in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen gelden in principe eeuwigdurend maar wel voor zover dat naar redelijkheid en billijkheid van hem dan wel zijn rechtsopvolgers kan worden gevergd. Deze verplichtingen worden in het Wijzigingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.
 3. Bij niet-nakoming van een verplichting zoals in dit artikel 7.b. bepaald, verbeurt Exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s), behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] voor elke week dat Exploitant (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) in gebreke is met een maximum van [redacted] onverminderd het recht van Gemeente nakoming te vorderen en / of recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

Artikel 8 Tegemoetkoming (plan)schade

- a. Aanvragen voor een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeien uit het Project Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening

advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". Indien er ten tijde van het vaststellen van het Wijzigingsplan inmiddels een recentere verordening of regeling is vastgesteld dan geldt deze recentere verordening of regeling.

- b. Exploitant zal door Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade bij de hiertoe door Gemeente ingeschakelde adviseur/adviescommissie kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur/adviescommissie.
- c. Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur/adviescommissie. Indien Gemeente een tegemoetkoming in (plan)schade (inclusief de mogelijk verschuldigde rente over het uit te keren bedrag en advieskosten van de aanvrager) heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal Exploitant het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
- d. Indien degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, ook voor Partijen bindend.

Artikel 9 Exploitatiebijdrage(n)

- a. Exploitant verplicht voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan en voor de gemeentelijke werkzaamheden voor het opstellen van het Wijzigingsplan daartoe, een bedrag van [redacted] aan plankosten aan Gemeente te betalen in het kader van het wettelijk kostenverhaal. Over deze plankosten is Exploitant geen BTW verschuldigd.
- b. De in lid a. bedoelde plankosten dienen uiterlijk binnen vier weken te worden betaald nadat Gemeente hiertoe een factuur heeft verzonden. Gemeente zendt deze factuur in de regel binnen 4 weken na ter inzage legging van het Wijzigingsplan.
- c. Bij te late betaling van de plankosten is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 10 Publicatie en terinzagelegging

Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3 Wro binnen twee weken na ondertekening van de laatste van Partijen van deze Overeenkomst kennis kan geven omtrent het sluiten van deze Overeenkomst in "Nunspeet Huis aan Huis" een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage kan leggen. Deze zakelijke beschrijving zal dan bestaan uit de naam (namen) van Exploitant, vermelding van het kadastrale gegevens van het Perceel, het Project, het mogelijke bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst.

Artikel 11 Overdracht van rechten

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- a. Ingeval één van Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden zonder gehouden te zijn tot het betalen van rentekosten en schade.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten inclusief rentekosten en schade.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere Partijen te verlangen dat tussen Partijen een Ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Artikel 14 Geschillen

- a. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen ook die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland (locatie Arnhem).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden, dat:

- het Wijzigingsplan niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen Wijzigingsplan kan worden vastgesteld dan wel dat dit niet onherroepelijk wordt; en / of
- wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Tot ontbinding wordt echter niet overgegaan indien Partijen in gezamenlijk overleg besluiten deze Overeenkomst dusdanig aan te passen op een manier waarmee ontbinding kan worden voorkomen. Partijen hebben een inspanningsverplichting aan een dergelijke oplossing mede te werken.

Artikel 16 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
- b. De Overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig het Wijzigingsplan is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en nadat de planschadeclaims zijn afgehandeld (waarbij rekening wordt gehouden met de verjaringstermijn van vijf jaar volgens artikel 6.1, lid 4 Wro).
- c. De Overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het Wijzigingsplan.
 - Partijen in onderling overleg ontbinding overeenkomen.

In alle gevallen zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een Ontbindingsovereenkomst te sluiten en dragen Partijen ieder hun eigen kosten voor zover die kosten op grond van deze Overeenkomst dan wel de legesverordening van Gemeente nog niet verschuldigd waren.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedgekomen daarvan. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

1. Kaart van het Perceel d.d. 5 december 2023
2. Landschappelijk Inpassingsplan d.d. januari 2023 met kenmerk 2022-138

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend op:

d.d.

Gemeente:
de burgemeester,

C.W.J. Blom

d.d.

13-02-2024.

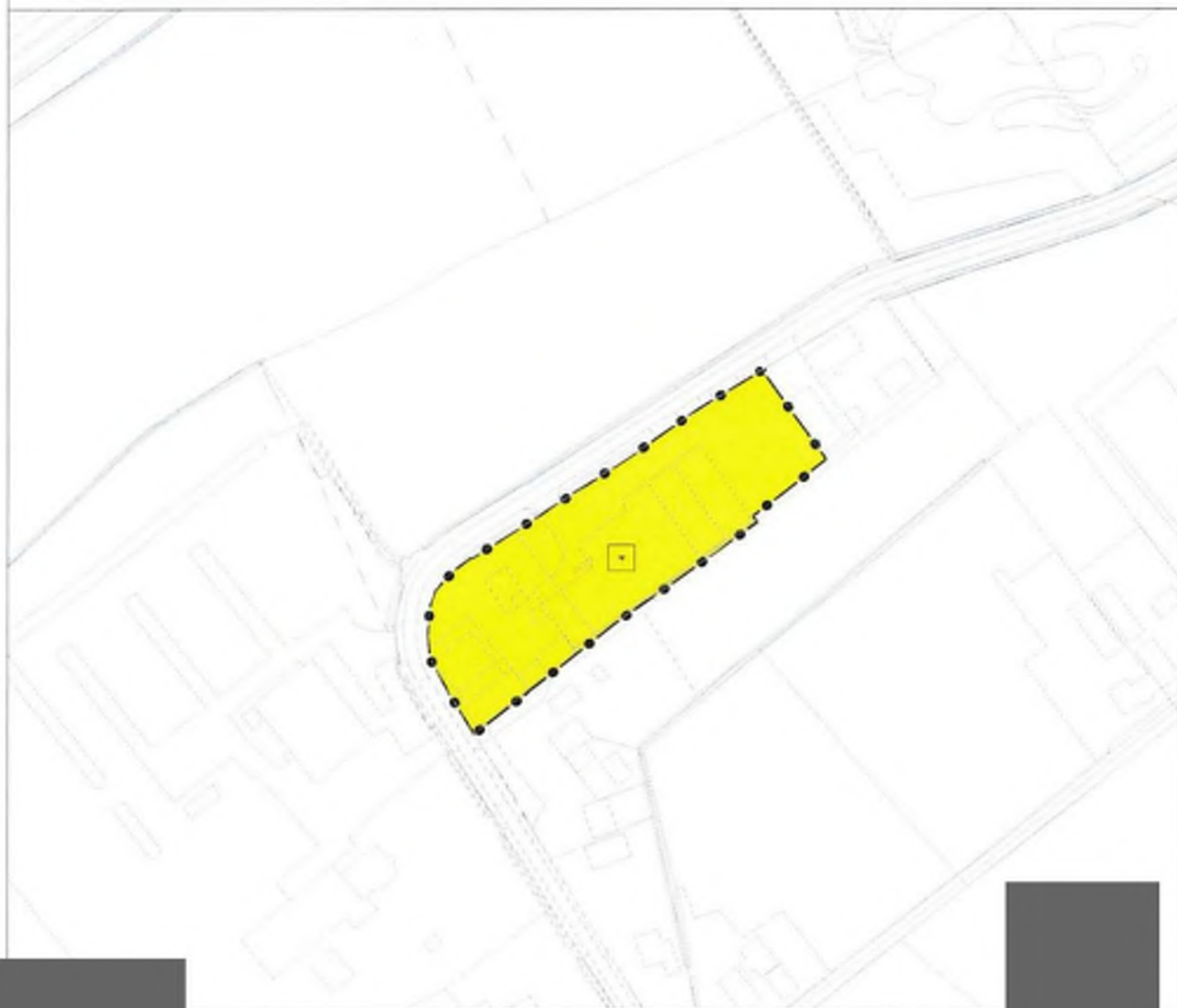
M.O.m.B.V

Exploitant



Bijlage 1: Kaart van het Perceel d.d. 5 december 2023





PLANGEBIED
plangebied

BESTEMMINGEN
Vrijeen

MAATVOERINGSAANWIJZINGEN
maximale aantal woonrechten

VERKLARINGEN
grijs: en kadastrale gegevens

		GEMEENTE NUNSPEET	
Team	ROV	Seckel	42
Waarborgplan herbestemming 55		Deuren	1000
		Datum	10 oktober 2021
		Maat	1:1000
		Maat	1:1000
		Maat	1:1000

Bijlage 2: Landschappelijk Inpassingsplan d.d. januari 2023 met kenmerk 2022-138



Omgevingsverordening

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Nunspeet, Hardenbrinkweg
55 en 55a**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan "Hardenbrinkweg 55 en 55a"

Auteur: BIZ.nu
Status: Concept
Datum: Januari 2023
Projectnummer: 2022-138



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

1. Inleiding.....	4
2. Omgevingsanalyse.....	6
2.1 Natuurlijke ondergrond.....	6
2.2 Landschapstype.....	7
2.2 Huidige situatie.....	8
3. Vigerend beleid.....	10
3.1 Bouwen buiten Nunspeet.....	10
3.2 Welstandsnota.....	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan.....	13
4.1 Uitgangspunten.....	13
4.2 Groenstructuren en inrichting.....	15

1. Inleiding

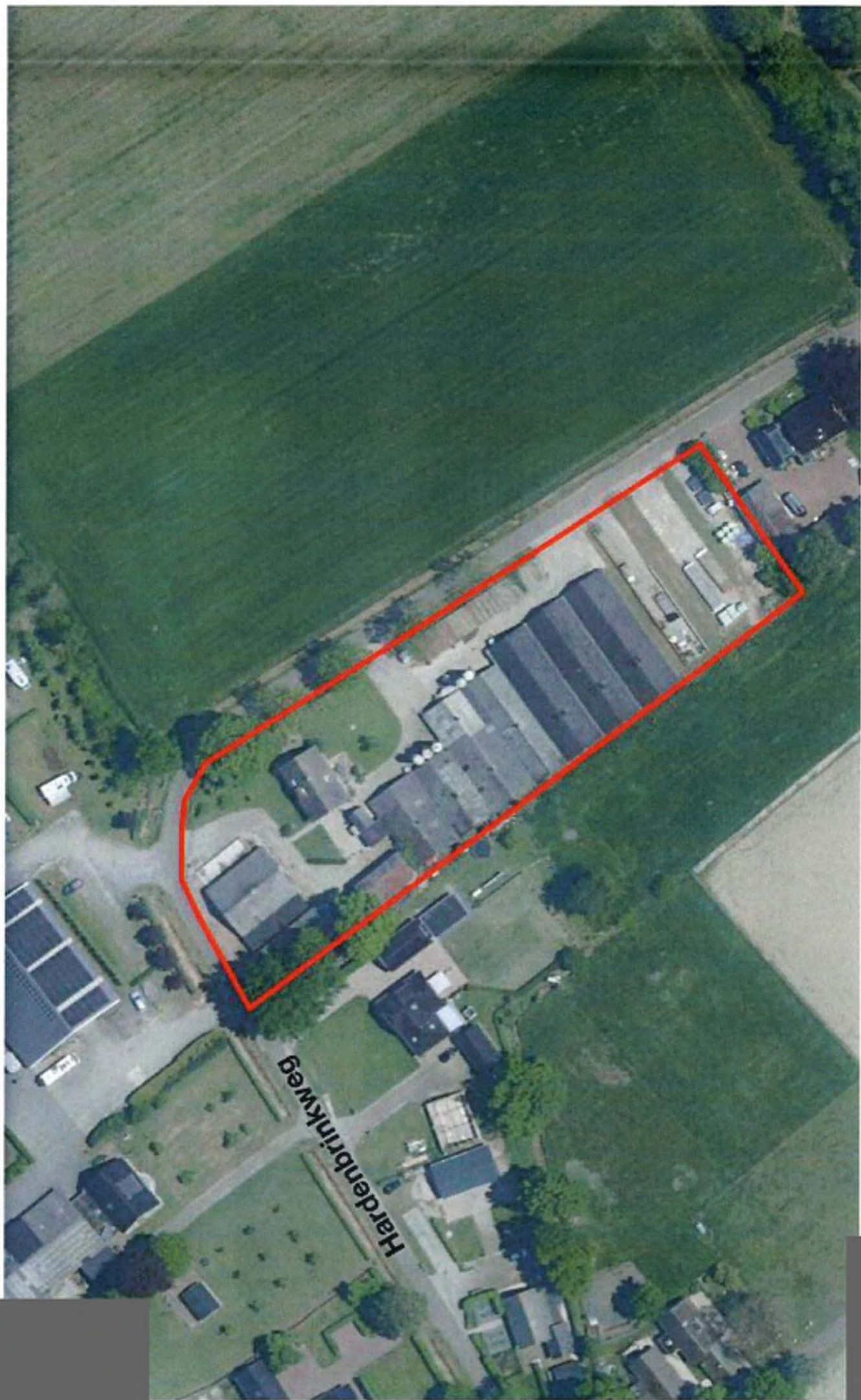
Voorliggend plan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a, in het buitengebied van Nunspeet. Op het erf bevindt zich een (voormalige) bedrijfswoning met enkele bijgebouwen en diverse agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn geweest voor een intensief veeteeltbedrijf.

De initiatiefnemer heeft geen plannen meer om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het voornemen bestaat om de vrijgekomen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.069 m² te slopen en ter compensatie drie woningen met bijgebouwen te realiseren in het kader van de notitie functieverandering. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen blijven gehandhaafd.

De gemeente Nunspeet eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de gemeente Nunspeet. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om het ontstaan van het landschap te begrijpen is het van belang om een beeld te hebben van de natuurlijke ondergrond. De natuurlijke ondergrond vormt de basis voor een goede keuze in type beplanting. Door gebruik te maken van plantensoorten die passen bij de natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Het projectgebied in een vlakte van ten dele verspreide dekzanden of löss. In deze gebieden is dekzand afgezet door smeltende sneeuwmassa's. Daarnaast is löss afgezet door de wind onder arctische omstandigheden.

Hoogteligging

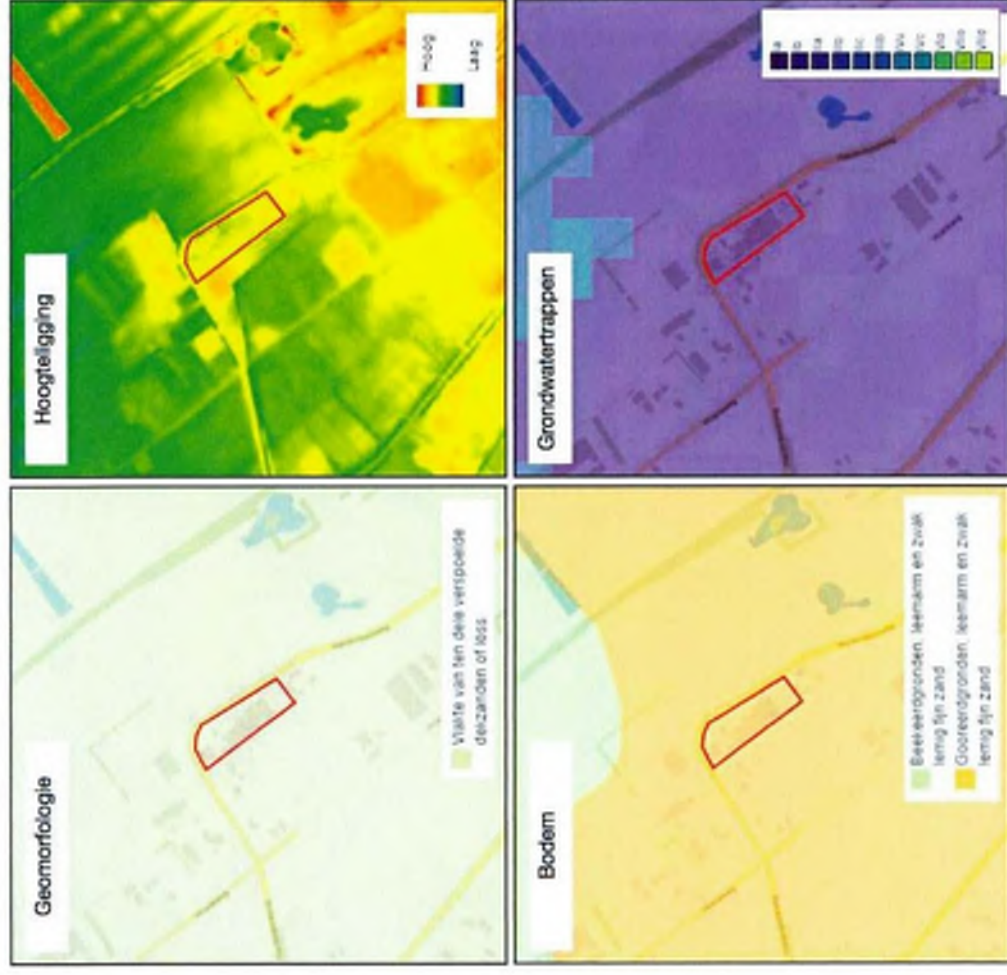
Op de hoogtekaart is te zien dat het gebied afhelt van het zuiden richting het noorden. Het projectgebied ligt op een lichte terreinverheffing met een hoogte van circa 4,3 meter boven NAP.

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van gooreerdgrond. Dit betreffen gronden met een matig dikke humushoudende bovengrond of cultuurdek (20 – 50 cm). Deze gronden ontstaan onder andere op overgangen van beekdalen naar hogere gronden.

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is 1b. Het grondwater ligt gemiddeld tussen de 34 en 92 cm diep.



Afbreiding 2 Natuurlijke ondergrond (Bron: dinoloket.nl en AHN viewer)

2.2 Huidige situatie

Het erf aan de Hardenbrinkweg 55 ligt aan de rand van een aan elkaar gegroeide zwerm erven. Plaatselijk zijn groenstructuren aanwezig, voornamelijk in de vorm van opgaande beplanting langs de randen van percelen. Het gebied is echter een stuk opener dan in het verleden het geval was. Het erf zelf ligt ook vrij open in het landschap. Aan de oostzijde, langs de Hardenbrinkweg, staat een rij zomereiken. Daarnaast zijn op het voorerf een aantal fruitbomen aanwezig. Aan de overige zijden is het erf onbegroeid.

Het erf kent een traditionele opbouw met 'wonen' aan de voorzijde (oostelijke zijde) en 'werken' aan de achterzijde (westelijke zijde). Aan de voorzijde bevindt zich de woning met een siertuin met fruitbomen en een moestuin. Aan de achterzijde bevinden zich de voormalige agrarische schuren met verharde oppervlakten voor opslag. In de loop van de tijd is het agrarische perceel gegroeid waarbij er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Het erf is door middel van meerdere in- en uitritten ontsloten op de Hardenbrinkweg.

In afbeelding 3 zijn straatbeelden van het projectgebied vanaf de Hardenbrinkweg opgenomen.



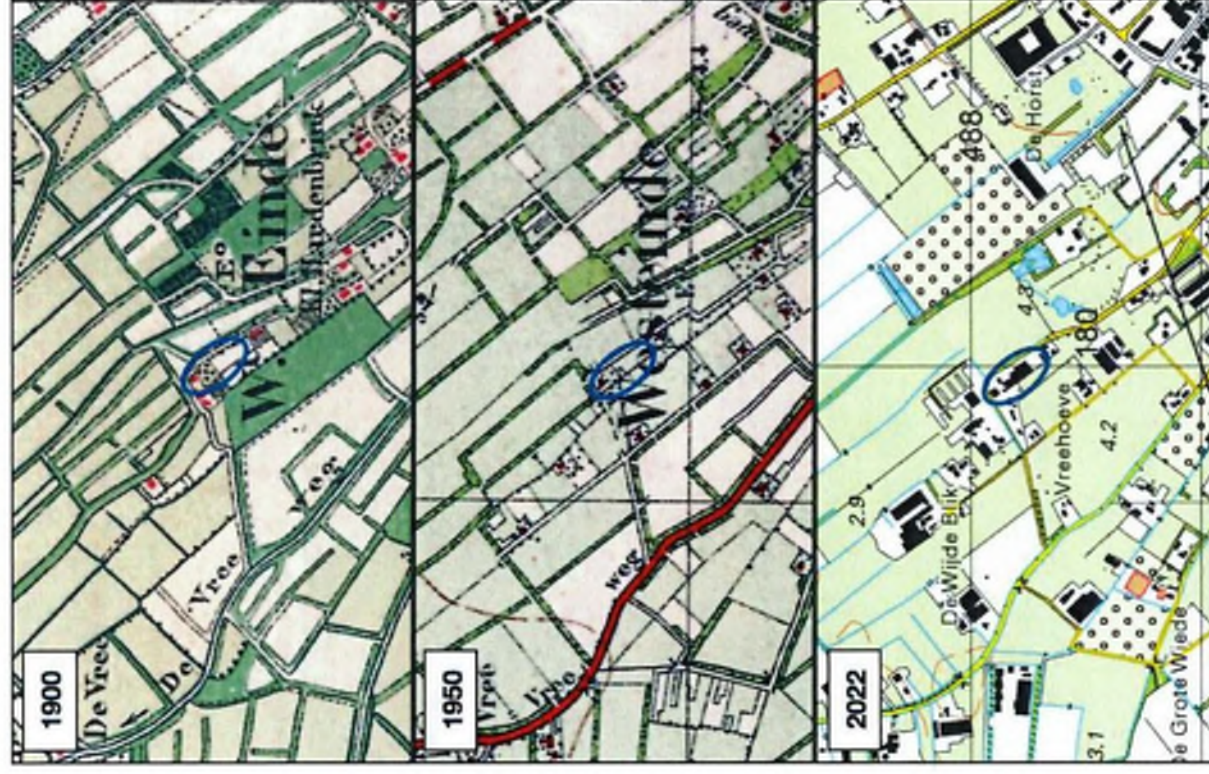
Afbeelding 4 Straatbeelden vanaf de Hardenbrinkweg van het projectgebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)

2.2 Landschapstype

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Hardenbrinkweg 55 tussen 1900 en 2022 te zien. Het landschap nabij de locatie betreft een kampenlandschap.

In het kampenlandschap waren grote ontginningen door waterkundige aspecten niet mogelijk. Hierdoor overheersten kleine particuliere ontginningen in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland. De lage delen waren doorgaans in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos. De percelen werden omgeven door heggen en houtwallen waarmee vee op de plek werd gehouden, gewas werd beschermd tegen wind en waar brand- en geriefhout vandaan kon worden gehaald. De wegen volgen hogere delen in het landschap en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. De plaats van de bebouwing volgt het hoogteverschil, een bestaand of voormalig bouwlandperceel en de weg. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven te vinden. Zo ook rond het projectgebied. De zwerm ligt langs de Hardenbrinkweg.

Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Met de komst van nieuwe landbouwtechnieken is het patroon van houtwallen minder dicht geworden dan vroeger. Op de erven is nog wel regelmatig kavelgrensbeplanting te vinden, waaronder boomsingels van dicht op elkaar geplante eiken, beuken of essen.



Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2022 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Het erf was in gebruik voor een intensief
veeteeltbedrijf. Doordat de bedrijfsactiviteiten
zijn beëindigd hebben de bedrijfsgebouwen
geen functie meer. De landschapsontsierende
asbesthoudende stallen (circa 2.060 m²) zullen
gesloopt gaan worden en de overtollige
verharding wordt opgeruimd.

Ter compensatie kunnen er drie woningen
worden gerealiseerd.

De bestaande boerderij blijft met bijgebouwen
blijft behouden.



3. Vigerend beleid

3.1 Bouwen buiten Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft in 2005 een ontwerpstudie laten uitvoeren voor drie pilotlocaties in het gebied tussen de Veluwe en het veenweidegebied langs de kust. Het doel van de studie was om concrete handreikingen en regels te ontwikkelen voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing.

In de studie is op basis van karakteristieken onderscheid gemaakt tussen diverse landchapstypen. In de studie zijn karakteristieken voor ieder landchapstype beschreven, welke ter inspiratie dienen voor het inrichten van erven. Ook zijn een aantal algemene karakteristieken beschreven.

Hierna worden achtereenvolgens de algemene uitgangspunten en de uitgangspunten van het 'zwermlandschap', waarin het projectgebied ligt, beschreven.

Algemeen

Het erf is een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Het is de kleinste nederzettingvorm in het landschap. Laat erven niet verschrompelen tot burgerkavels maar houd ze stoer met robuuste beplanting en bebouwing. Hoge beplantingen en daken zijn bepalend voor het silhouet.

Plant voor elk nieuw gebouw een singel of boom; gebruik inheemse soorten als eik, beuk, es, passend op klei of zand. Geef aan op welke manier het erf verknoopt is met zijn omgeving en hoe dat kan worden versterkt. Sluit aan bij bestaande landchapspatronen en structuren. Geef aan welke ingrepen op het erf en in de directe omgeving noodzakelijk zijn. Streef naar een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes. Maak waterlopen en beken beter zichtbaar.

Zwermvrijheid

Beschrijving

Dit landschap is onderdeel van een kleinschalig kampenlandschap maar met een fijnmaziger wegepatroon en een hogere woningdichtheid dan een coulissenlandschap. De wegen lopen hoofdzakelijk in noord-zuid richting. Er komen veel kleine erven voor, waarvan relatief veel burgerkavels. De aanwezige beplantingen zijn vaak van weinig landschappelijke waarde. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en sibt de zwerm dicht. Erven zijn dan niet afzonderlijk meer waar te nemen. Hierdoor is het landschapstype kwetsbaar voor verrommeling. De zichtlijnen zijn kort en de korrel is klein.

Inpassing

- Maak van het erf weer een herkenbaar ensemble: ontsluit het erf op één plek, zorg voor stevige beplanting op het erf, en bouw gebouwen die niet identiek zijn maar wel familie zijn van elkaar rond een gemeenschappelijke ruimte.
- Houd ruimte tussen de erven en zorg dat de weg voor maximaal de helft van zijn lengte grenst aan erven. Breng beplanting van formaat terug in de zwerm, langs de weg, grenzend aan het erf, geef de zwerm een bos of nieuw landgoed.
- Oost-west paden maken het beter mogelijk de zwerm te bereiken of te doorkruisen.
- Kavelgrensbeplanting aanbrengen; langs maximaal 2/3 van de kavelgrens, zodat zicht op omliggend landschap mogelijk blijft. Geen afgesloten kamers maken.

3.2 Welstandsnota

De gemeente Nunspeet heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015'. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied Randmeren', in het deelgebied 'Overgangszone'. Tevens is de 'eenvoudige toets' van toepassing.

Buitengebied Randmeren – Deelgebied Overgangszone

Beschrijving bestaande situatie

Dit deelgebied wordt gevormd door het gebied dat gelegen is op de overgang van het hoger gelegen Centraal Veluws Natuurgebied en het lager gelegen weidegebied, het Overgangsgedebied genoemd. Het halfoopen gebied vormt de overgangszone van bos- naar weidegebied. Het is een kampenlandschap op de rand van de Veluwe, dat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van extensieve bewoning in de bosrand, grillige wegen en waterlopen. Ook hier is de landbouw nog altijd de belangrijkste vorm van grondgebruik.

Stedenbouwkundige kenmerken

De eerste bebouwing is als een lint langs de Bovenweg ontstaan. Door de tijd heen verdichtte het bebouwingslint. Op een enkele plek was de ontwikkeling van enkele buurtschappen zichtbaar: Hulshorst, Westeinde en Oosteinde. Tussen de buurtschappen Westeinde en Oosteinde ontwikkelde zich op een langgerekte es de kern Nunspeet. Met de aanleg van de Zuiderzeestraatweg, die de Bovenweg deels verving, ontwikkelde

de bebouwing zich langs de Zuiderzeestraatweg. Van oudsher was dit gebied een gewilde vestigingsplaats voor landgoederen.

Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Veranderingsprocessen

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeldvormers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied. Noodwoningen en kleine huizen worden vervangen door grotere woningen.

Beleid

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Eenvoudige toets

Voor bouwwerken zijn de volgende criteria van toepassing:

1. Massa en vorm:
 - a. de hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa van de belendende percelen;
 - b. woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte;
 - c. bijhorende bouwwerken blijven duidelijk onderscheidbaar aan de hoofdmassa;
 - d. de bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.
2. gevels:

Toevoegingen blijven onderscheidbaar van aard;

 - a. de hoofdingang van de gevel blijft bij gevelwijziging in overeenstemming met de oorspronkelijke gevel;
 - b. gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
3. materiaal- en kleurgebruik:
 - a. het materiaal- en kleurgebruik bij vervangende nieuwbouw sluit aan op die van de omliggende bebouwing of (bij renovatie) op die van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - b. het materiaal- en kleurgebruik van aan-, uit- en bijgebouwen dienen sluit aan op die van het hoofdgebouw;
4. gebiedsbeschrijving:

bij de toetsing aan de hand van het hiervoor onder sub 1 tot en met sub 3 bepaalde geldt tevens dat, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebieden, de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken dient te worden.

4. Onderbouw erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven ontstaan. Zo ook in het gebied rond het projectgebied. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slijbt de zwerm dicht.

In het landschapsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van circa 2.069 m² asbesthoudende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- Opruimen overtollige verharding op het erf;
- Realiseren van drie vrijstaande woningen van 120 m² met bijgebouwen;
- Behoud van de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen;
- Inpassing van de erven in de omgeving.

Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Nunspeet:

- Sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- Opruimen erfverharding;
- De nieuwe erven dienen een herkenbaar ensemble te hebben: compact erven met één hoofdontsluiting en een duidelijke hiërarchie tussen gebouwen;
- Behoud van bestaande erfbeplanting en aanbrengen van stevige beplanting binnen de zwerm, op erven en langs kavelgrenzen.
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten toepassen.

Erfinrichting Hardenbrinkweg 55 en 55a



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande bijgebouwen
3. Nieuw te realiseren compensatiewoning (120 m²)
4. Bijgebouw
5. Solitaire walnootlinde
6. Beukenhaag, eenbeeld geschoren haag 1m hoog
7. Gemengde houtopstand (erfbosje of vogelbosje)
8. Bomenrij zomerrijken
9. Wilde haag

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Erfinrichting

Met de sloop van circa 2.069 m² aan bedrijfsbebouwing krijgt het voormalige bedrijfsperceel een forse kwaliteitsimpuls. De versterking in het gebied neemt af en er ontstaat ruimte om het perceel groen in te vullen. De drie woonerven welke hiervoor in de plaats komen zullen qua opbouw aansluiten bij karakteristieken van de omgeving. In het erfinrichtingsplan is de locatie van de nieuwe bebouwing indicatief weergegeven. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de opbouw van de erven.

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

Om de gewenste woningen en bijgebouwen aan te laten sluiten op de omgeving dienen zowel de woningen als de bijgebouwen een eenvoudige rechthoekige grondvorm te krijgen. Ook dient het kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De welstandsnota van Nunspeet vormt hierbij het toetsingskader.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur van het woonhuis en de overige gebouwen. Bij voorkeur wordt gekozen voor natuurlijke materialen zoals klinkers.

Groenstructuren

Het projectgebied ligt binnen een zwerm aan elkaar gegroeide bebouwing binnen het over het algemeen besloten kampenlandschap. Het is wenselijk dat stevige beplantingen worden aangebracht, om zodoende een tegenwicht te bieden aan de bebouwingsdichtheid binnen de zwerm.

Kenmerkend voor het gebied zijn houtwallen, bomenrijen en erfsingels langs de kavelgrenzen. Om hierop aan te sluiten wordt aan de westzijde van het projectgebied een bomenrij van zomereiken aangeplant. Hiermee wordt de beslotenheid versterkt, maar blijven doorzichten naar het achterland mogelijk.

Langs de zuidzijde van het projectgebied wordt een wilde gemengde haag aangeplant. Hiermee wordt het nieuwe woonerf ter plaatse op passende wijze afgeschermd van het naastgelegen woonperceel en wordt privacy gecreëerd. Tevens functioneert de haag als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten. De hoogte van de landelijke haag is 2 meter.

Tussen de twee zuidelijk gelegen erven wordt een gemengde houtopstand aangeplant om de erven van elkaar te scheiden en privacy te creëren.

Aan de voorzijde van de woonpercelen wordt een streekeigen (beuken)haag aan te leggen, waarmee de erven worden afgescheiden van de weg. Deze haag accentueert tevens het voorerf van de woonpercelen. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het voorerf van de woonpercelen zelf is ruimte voor een solitaire boom. Op erven in het buitengebied komen van oorsprong vaak solitaire bomen voor, zoals een walnoot, zomereik, wintereik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde. In voorliggend geval zal gekozen worden voor een walnoot of linde.



Legenda

- Aanplant beukenhaag**
Fagus sylvatica, aanplantmaat 80-100, 5 st/m¹ aanplanten
Eindbeeld: geschoren haag van circa 1 meter hoog
- Aanplant solitaire boom**
Tilia/Juglans naar eigen keuze,
aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)
- Aanplant gemengde houtopstand (15x10m)**
Viburnum Opulus - Geldersche Roos (20%)
Corylus avellana - Hazelaar (20%)
Sorbus aucuparia - Lijsterbes (20%)
Tilia cordata - Winterlinde (20%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (20%)
Aanplantmaat 80-100, 1 st/m² aanplanten, aanplanten in groepen van 10, eindbeeld: erbosje
- Aanplant zomereiken**
Quercus robur, 10 stuks, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand
- Aanplant wilde haag**
Centaurea monogyna - Eensijghe meidoorn (40%)
Gele Kornoelje (30%)
Lis - haagbeuk (30%)
Aanplantmaat 80-100, 2 st/m¹ aanplanten, groepen van 5
Eindbeeld: wilde haag van circa 2 meter hoog



Anterieure overeenkomst wijzigingsplan Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet d.d. 1 februari 2024

De ondergetekenden:

De **gemeente Nunspeet**, gevestigd aan de Markt 1, 8070 AB te Nunspeet, te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw C.W.J. Blom, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet van 31 augustus 2022, hierna te noemen de "**Gemeente**",

en

Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij B.V. (KVK: 63730359), gevestigd aan de Laan 27, 8071 JG te Nunspeet, welke te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer  hierna te noemen "**Exploitant**".

De Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

Overwegende:

- dat Exploitant eigenaar is van gronden met opstallen gelegen aan Hardenbrinkweg 55-55 A te Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I, nummers 4739, 4741, 4743 en 4307, hierna te noemen: "**Perceel**" (Bijlage 1);
- dat Exploitant op het Perceel drie vrijstaande woningen voor eigen rekening en risico wenst te realiseren, een en ander conform de uitgangspunten van deze overeenkomst, als compensatie voor de beëindiging van het agrarische bedrijf op dit perceel en de sloop van de bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen, en de bestaande bedrijfswoning wenst om te zetten naar een reguliere woning, hierna te noemen: "**Project**";
- dat het Perceel is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" en daarin op dit moment de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" heeft, zodat het vigerende bestemmingsplan het onderhavige project niet toestaat;
- dat Exploitant de medewerking van Gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures en voor de aanleg van de voor het project noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut;
- dat het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 31 augustus 2022 (in principe) hebben ingestemd met het in procedure brengen van een wijzigingsplan voor de gewenste ontwikkelingen van Exploitant;



- f. dat Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van Exploitant, indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente;
- g. dat Partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een antieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening en dat zij thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren:

Met betrekking tot het hiervoor genoemde zijn Partijen het volgende overeengekomen:



Artikel 1 Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

(Anterieure) Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant

Awb

Algemene wet bestuursrecht

Beleidsgarantie

De door Gemeente afgegeven garantie dat de zij het Project zal blijven bevorderen en er geen beleidswijziging ten aanzien van de medewerking aan het Project zal plaatsvinden

BW

Burgerlijk wetboek

Inpassingsplan

Het voor rekening en risico door of namens Exploitant opgestelde plan waarop de door Exploitant gewenste ontwikkeling schetsmatig is aangegeven en dat als bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht

Kostenverhaal

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro

Ontbindingsovereenkomst

Overeenkomst die bepaalt op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en hoe de concrete realisering van het Project verder zal geschieden indien de Overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet. In geval objectief komt vast te staan dat de Overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet, zal eerst worden bepaald of en zo ja onder welke aanvullende of gewijzigde afspraken deze Overeenkomst wel kan worden voortgezet alvorens over te gaan tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst

Project

De door Exploitant voor eigen rekening en risico te bouwen drie vrijstaande woningen en de te wijzigen bedrijfswoning naar een reguliere woning op het Perceel alsmede het voor eigen rekening en risico realiseren van het Inpassingsplan.

Tegemoetkoming in (plan)schade

Een financiële tegemoetkoming voor schade bij waardevermindering of inkomensderving van een onroerende zaak door bepalingen uit ruimtelijke besluiten dan wel door het verlenen of aanhouden van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning toegekend door het college van burgemeester en wethouders (volgens artikel 6.1 e.v. Wro)

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wijzigingsplan

Het (voor)ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundige plan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en na een

zienswijzenprocedure (ex artikel 3.9 Wro jo afdeling 3.4 Awb) en eventuele aanpassingen in verband daarmee voor het plan verder vereiste procedure zal doorlopen. Het wijzigingsplan wordt genoemd "Hardenbrinkweg 55".

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het projectgebied, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal voor het Project.

Artikel 3 Duurzaamheid

Exploitant is ermee bekend is dat Gemeente hoge ambities heeft op het gebied van duurzaamheid. In dat kader verplicht Exploitant zich dat hij aan Gemeente inzicht zal geven welke (extra) duurzaamheidsmaatregelen hij gaat toepassen bij de realisatie van zijn Project.

Artikel 4 Planologische procedure. Algemeen

- Het Project kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden dient er een (partiële) wijziging van het vigerende bestemmingsplan te worden vastgesteld door middel van een Wijzigingsplan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt onder andere in dat er van de zijde van Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar de verantwoordelijkheid van Gemeente eist, dat Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 5 Planologische procedure. Verplichtingen van Gemeente

- Gemeente zal een Wijzigingsplan in procedure brengen nadat Exploitant tijdig en compleet en voor eigen rekening de hierna in artikel 6 onder a. genoemde stukken heeft aangeleverd bij Gemeente.
- Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege Gemeente vervaardigd Wijzigingsplan, zodra dat tussen Partijen akkoord is bevonden, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Wijzigingsplan inclusief eventuele door de inspraakprocedure en de zienswijzenprocedure tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- Gemeente heeft conform de Wabo de verplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, omgevingsvergunning(en) die voor de ontwikkeling van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze Overeenkomst zal blijven bevorderen.

Artikel 6 Planologische procedure. Verplichtingen van Exploitant

- a. Exploitant zal alle benodigde onderzoeken ten behoeve van het Wijzigingsplan (laten) uitvoeren en zal een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de inhoud van het Wijzigingsplan (laten) opstellen en tijdig aan Gemeente aanleveren.
- b. Exploitant zal tijdig de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het na vaststellen van het Wijzigingsplan geldende bestemmingsplan, waaronder bij Gemeente de omgevingsvergunningen, alsmede bij andere instanties overige eventueel benodigde vergunningen.

Artikel 7 Verplichtingen Sloop & Landschappelijke inpassing

- a. *Sanering bebouwing*
 1. Exploitant heeft de verplichting om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hardenbrinkweg 55 te saneren;
 2. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geven de verzoekers aan het volledige eigendom en de volledige beschikkingsbevoegdheid te hebben over de te saneren bebouwing;
 3. Er mag pas gebouwd worden als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd;
 4. Bij niet-nakoming van een verplichting zoals in dit artikel 7.a. bepaald, verbeurt Exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s), na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] voor elke week dat Exploitant (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) in gebreke is met een maximum van [redacted] onverminderd het recht van Gemeente nakoming te vorderen en / of recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- b. *Verplichting landschappelijke inpassing toe te passen en in stand te houden*
 1. Exploitant verplicht zich het Perceel landschappelijk in te passen en in te richten overeenkomstig het Inpassingsplan (Bijlage 2). Een en ander moet binnen twee jaar voltooid zijn nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden én de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt is.
 2. Exploitant en zijn rechtsopvolger(s) hebben de verplichting de landschappelijke inpassing zowel kwantitatief als kwalitatief duurzaam in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen gelden in principe eeuwigdurend maar wel voor zover dat naar redelijkheid en billijkheid van hem dan wel zijn rechtsopvolgers kan worden gevergd. Deze verplichtingen worden in het Wijzigingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.
 3. Bij niet-nakoming van een verplichting zoals in dit artikel 7.b. bepaald, verbeurt Exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s), behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] voor elke week dat Exploitant (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) in gebreke is met een maximum van [redacted] onverminderd het recht van Gemeente nakoming te vorderen en / of recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

Artikel 8 Tegemoetkoming (plan)schade

- a. Aanvragen voor een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeien uit het Project n [redacted]
Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening [redacted]

advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". Indien er ten tijde van het vaststellen van het Wijzigingsplan inmiddels een recentere verordening of regeling is vastgesteld dan geldt deze recentere verordening of regeling.

- b. Exploitant zal door Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade bij de hiertoe door Gemeente ingeschakelde adviseur/adviescommissie kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur/adviescommissie.
- c. Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur/adviescommissie. Indien Gemeente een tegemoetkoming in (plan)schade (inclusief de mogelijk verschuldigde rente over het uit te keren bedrag en advieskosten van de aanvrager) heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal Exploitant het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
- d. Indien degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, ook voor Partijen bindend.

Artikel 9 Exploitatiebijdrage(n)

- a. Exploitant verplicht voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan en voor de gemeentelijke werkzaamheden voor het opstellen van het Wijzigingsplan daartoe, een bedrag van [REDACTED] aan plankosten aan Gemeente te betalen in het kader van het wettelijk kostenverhaal. Over deze plankosten is Exploitant geen BTW verschuldigd.
- b. De in lid a. bedoelde plankosten dienen uiterlijk binnen vier weken te worden betaald nadat Gemeente hiertoe een factuur heeft verzonden. Gemeente zendt deze factuur in de regel binnen 4 weken na ter inzage legging van het Wijzigingsplan.
- c. Bij te late betaling van de plankosten is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 10 Publicatie en terinzagelegging

Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3 Wro binnen twee weken na ondertekening van de laatste van Partijen van deze Overeenkomst kennis kan geven omtrent het sluiten van deze Overeenkomst in "Nunspeet Huis aan Huis" een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage kan leggen. Deze zakelijke beschrijving zal dan bestaan uit de naam (namen) van Exploitant, vermelding van het kadastrale gegevens van het Perceel, het Project, het mogelijke bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst.

Artikel 11 Overdracht van rechten

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- a. Ingeval één van Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden zonder gehouden te zijn tot het betalen van rentekosten en schade.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten inclusief rentekosten en schade.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere Partijen te verlangen dat tussen Partijen een Ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Artikel 14 Geschillen

- a. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen ook die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland (locatie Arnhem).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden, dat:

- het Wijzigingsplan niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen Wijzigingsplan kan worden vastgesteld dan wel dat dit niet onherroepelijk wordt; en / of
- wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Tot ontbinding wordt echter niet overgegaan indien Partijen in gezamenlijk overleg besluiten deze Overeenkomst dusdanig aan te passen op een manier waarmee ontbinding kan worden voorkomen. Partijen hebben een inspanningsverplichting aan een dergelijke oplossing mede te werken.

Artikel 16 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
- b. De Overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig het Wijzigingsplan is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en nadat de planschadeclaims zijn afgehandeld (waarbij rekening wordt gehouden met de verjaringstermijn van vijf jaar volgens artikel 6.1, lid 4 Wro).
- c. De Overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het Wijzigingsplan.
 - Partijen in onderling overleg ontbinding overeenkomen.

In alle gevallen zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een Ontbindingsovereenkomst te sluiten en dragen Partijen ieder hun eigen kosten voor zover die kosten op grond van deze Overeenkomst dan wel de legesverordening van Gemeente nog niet verschuldigd waren.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedgekomen daarvan. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

1. Kaart van het Perceel d.d. 5 december 2023
2. Landschappelijk Inpassingsplan d.d. januari 2023 met kenmerk 2022-138

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend op:

d.d.

Gemeente:
de burgemeester.

C.W.J. Blom

d.d. 13-02-2024.

H.O.M. BV

Exploitant



Bijlage 1: Kaart van het Perceel d.d. 5 december 2023





BESTEMMINGEN

W Wonen

MAATVOERINGSAANWIJZINGEN

maximum aantal wonseenheden

4

VERKLARINGEN

grijs- en gelekleurige gebieden

	GEMEENTE NUNSPEET		
	Team	ROV	Formaat: A2
	Wijkplanning Hardheidsweg 55		Datum: 5 augustus 2019
			Schaal: 1:1000
		Meting op: NL 9802-2002-001014	Werk: 100%



Bijlage 2: Landschappelijk Inpassingsplan d.d. januari 2023 met kenmerk 2022-138



Omgeving van openbare ruimte

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Bestemmingsplan voor park gebied

Ruimtelijk kwaliteitsplan

**Nunspeet, Hardenbrinkweg
55 en 55a**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wielechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

www.bjz.nu

0546 434 466

info@bjz.nu

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Hardenbrinkweg 55 en 55a”

Auteur:	BJZ.nu
Status:	Concept
Datum:	Januari 2023
Projectnummer:	2022-138



Vestiging Almelo	Vestiging Zwolle	Vestiging Utrecht
Twentepoort Oost 16	Dr. Van Wrechenweg 2	Wattbaan 51
7609 RG ALMELO	8025 BZ ZWOLLE	3439 ML NIEUWEGEIN
T: 0546 - 45 44 66		
E: info@bjz.nu		
I: www.bjz.nu		

Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Omgevingsanalyse.....	6
2.1 Natuurlijke ondergrond.....	6
2.2 Landschapstype.....	7
2.2 Huidige situatie.....	8
3. Vigerend beleid.....	10
3.1 Bouwen buiten Nunspeet.....	10
3.2 Welstandsnota.....	11
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan.....	13
4.1 Uitgangspunten.....	13
4.2 Groenstructuren en inrichting.....	15

1. Inleiding

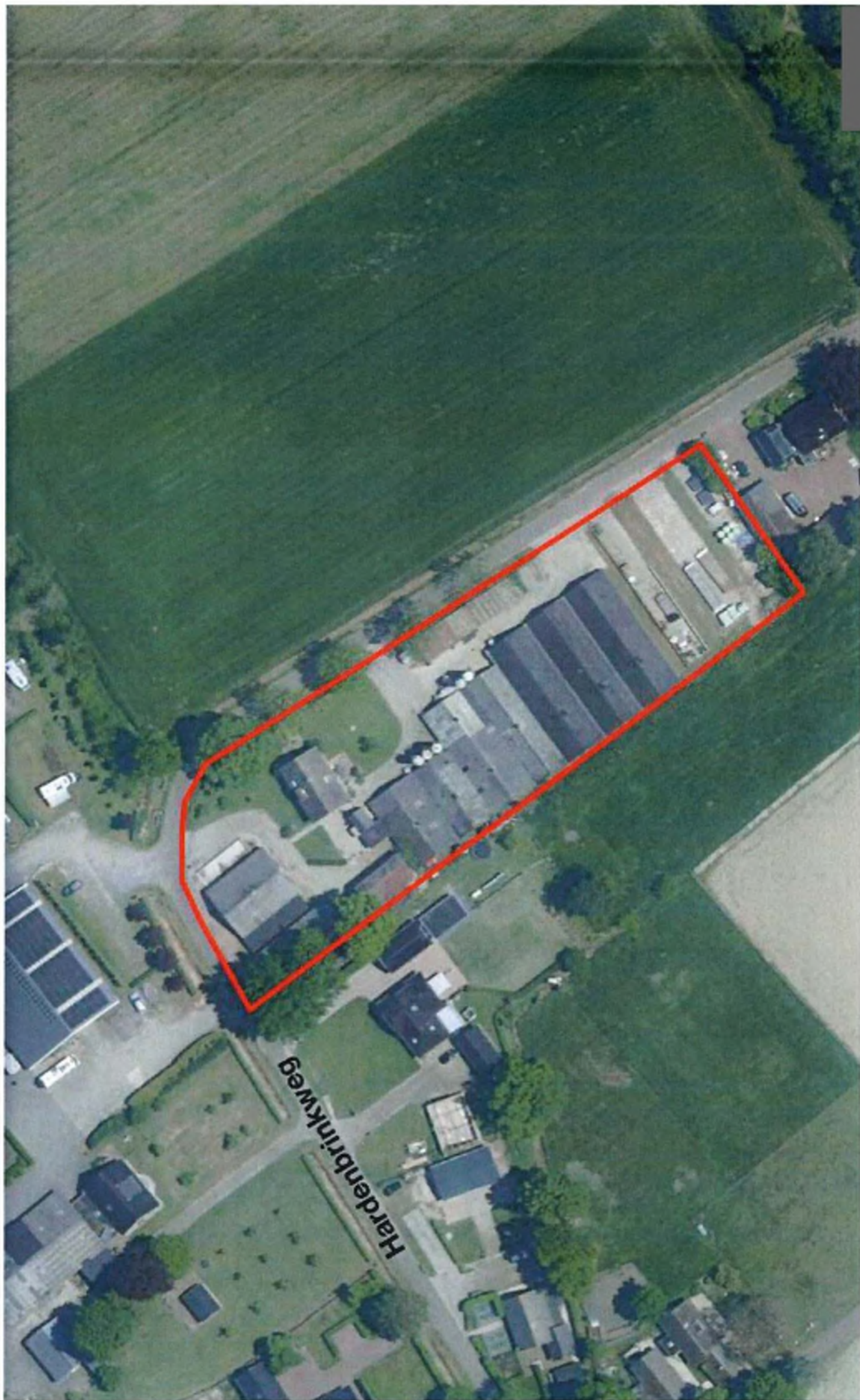
Voorliggend plan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Hardenbrinkweg 55 en 55a, in het buitengebied van Nunspeet. Op het erf bevindt zich een (voormalige) bedrijfswoning met enkele bijgebouwen en diverse agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn geweest voor een intensief veeteeltbedrijf.

De initiatiefnemer heeft geen plannen meer om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het voornemen bestaat om de vrijgekomen bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.069 m² te slopen en ter compensatie drie woningen met bijgebouwen te realiseren in het kader van de notitie functieverandering. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen blijven gehandhaafd.

De gemeente Nunspeet eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid van de gemeente Nunspeet. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om het ontstaan van het landschap te begrijpen is het van belang om een beeld te hebben van de natuurlijke ondergrond. De natuurlijke ondergrond vormt de basis voor een goede keuze in type beplanting. Door gebruik te maken van plantensoorten die passen bij de natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Het projectgebied in een vlakte van ten dele verspreide dekzanden of löss. In deze gebieden is dekzand afgezet door smeltende sneeuwmassa's. Daarnaast is löss afgezet door de wind onder arctische omstandigheden.

Hoogteligging

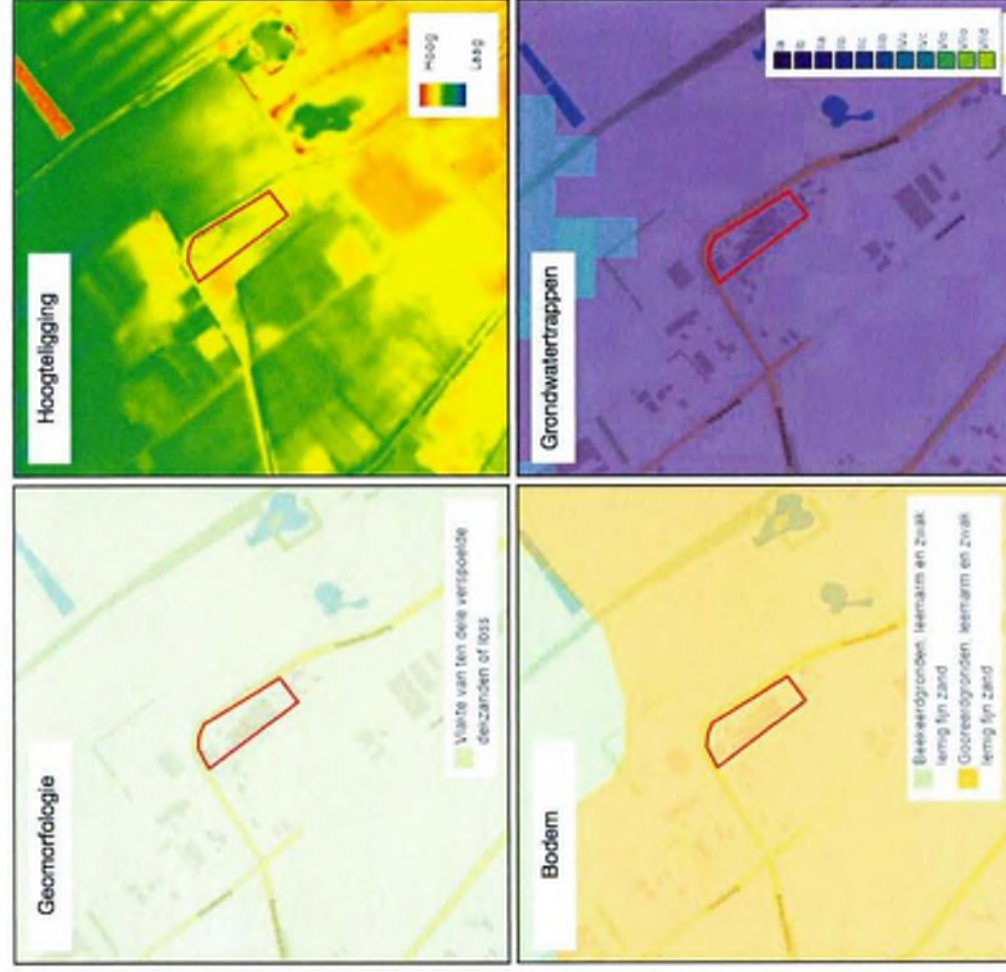
Op de hoogtekaart is te zien dat het gebied afhelt van het zuiden richting het noorden. Het projectgebied ligt op een lichte terreinverheffing met een hoogte van circa 4,3 meter boven NAP.

Bodem

De bodembouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van gooreerdgrond. Dit betreffen gronden met een matig dikke humushoudende bovengrond of cultuurdek (20 – 50 cm). Deze gronden ontstaan onder andere op overgangen van beekdalen naar hogere gronden.

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is lb. Het grondwater ligt gemiddeld tussen de 34 en 92 cm diep.



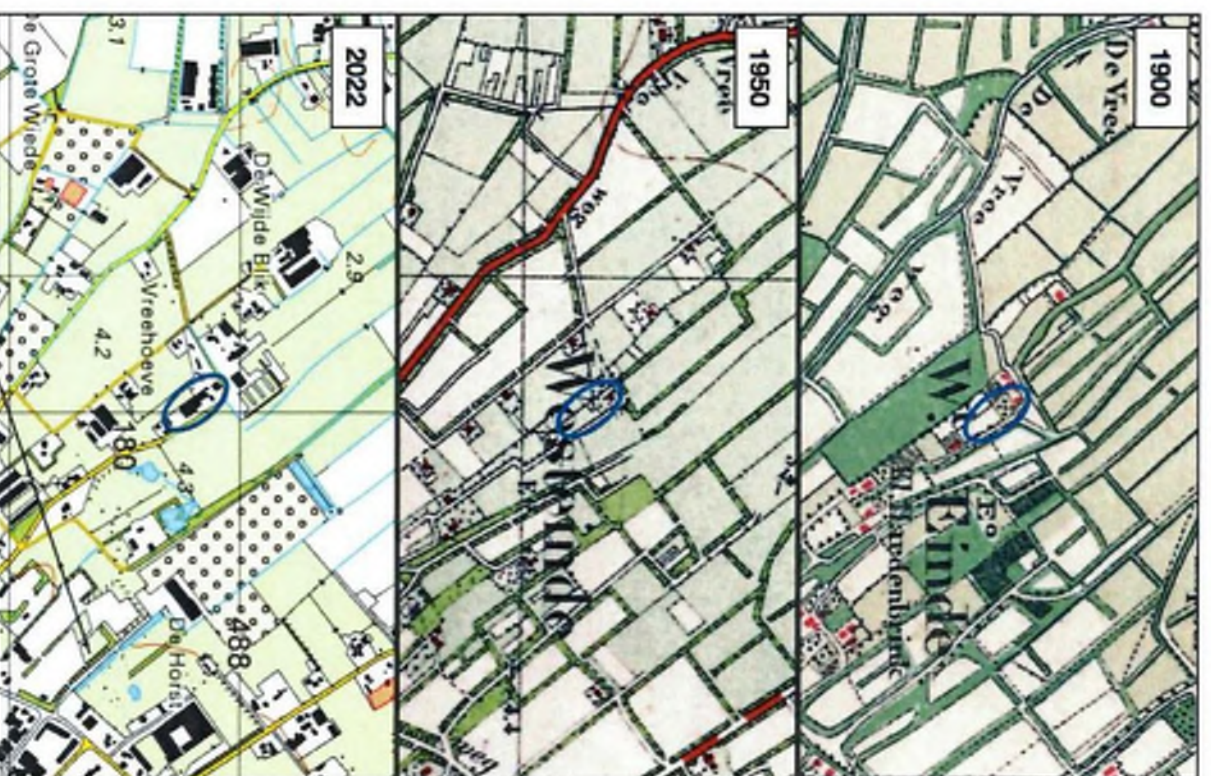
Afbeelding 2 Natuurlijke ondergrond (Bron: dinoloket.nl en AHN viewer)

2.2 Landschapstype

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Hardenbrinkweg 55 tussen 1900 en 2022 te zien. Het landschap nabij de locatie betreft een kampenlandschap.

In het kampenlandschap waren grote ontginningen door waterkundige aspecten niet mogelijk. Hierdoor overheersten kleine particuliere ontginningen in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland. De lage delen waren doorgaans in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos. De percelen werden omgeven door heggen en houtwallen waarmee vee op de plek werd gehouden, gewas werd beschermd tegen wind en waar brand- en geriefhout vandaan kon worden gehaald. De wegen volgden hogere delen in het landschap en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. De plaats van de bebouwing volgt het hoogteverschil, een bestaand of voormalig bouwlandperceel en de weg. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven te vinden. Zo ook rond het projectgebied. De zwerm ligt langs de Hardenbrinkweg.

Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillend groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegepatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Met de komst van nieuwe landbouwtechnieken is het patroon van houtwallen minder dicht geworden dan vroeger. Op de erven is nog wel regelmatig kavelgrensbepanting te vinden, waaronder boomsingels van dicht op elkaar geplante eiken, beuken of essen.



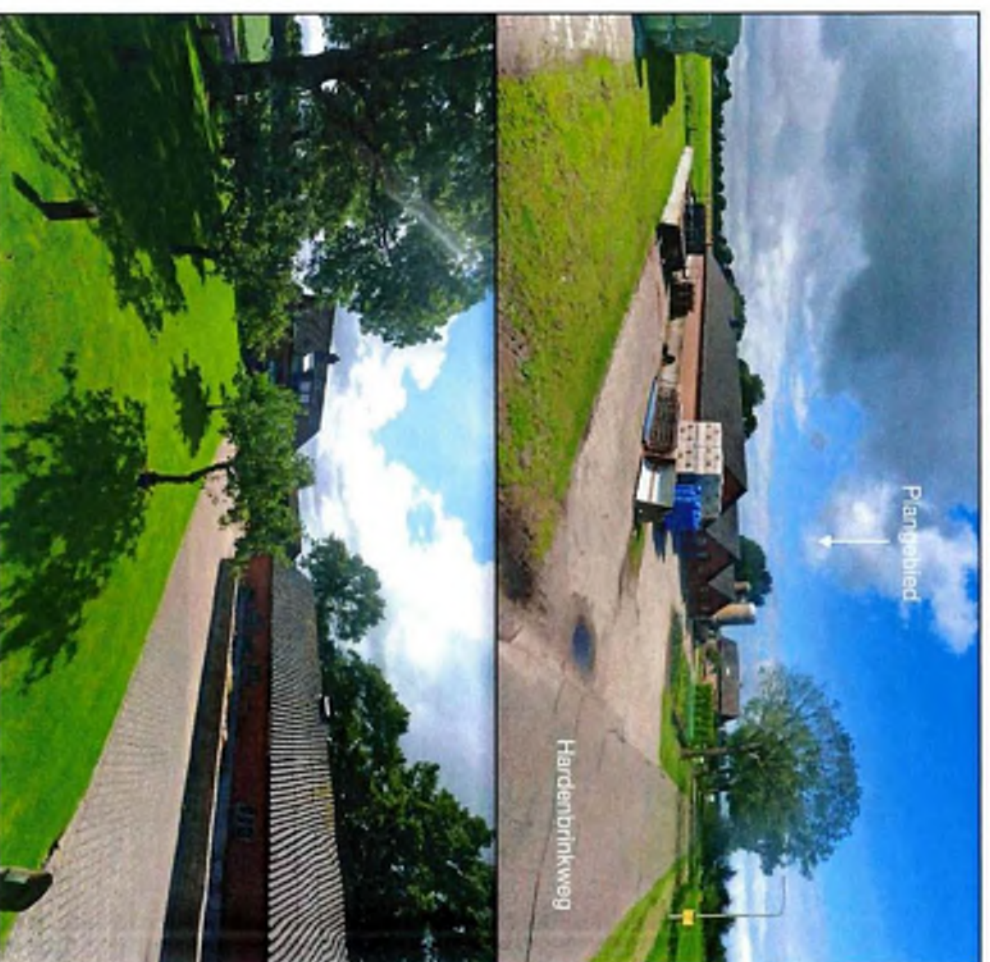
Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1900 en 2022 (Bron: www.topografreis.nl)

2.2 Huidige situatie

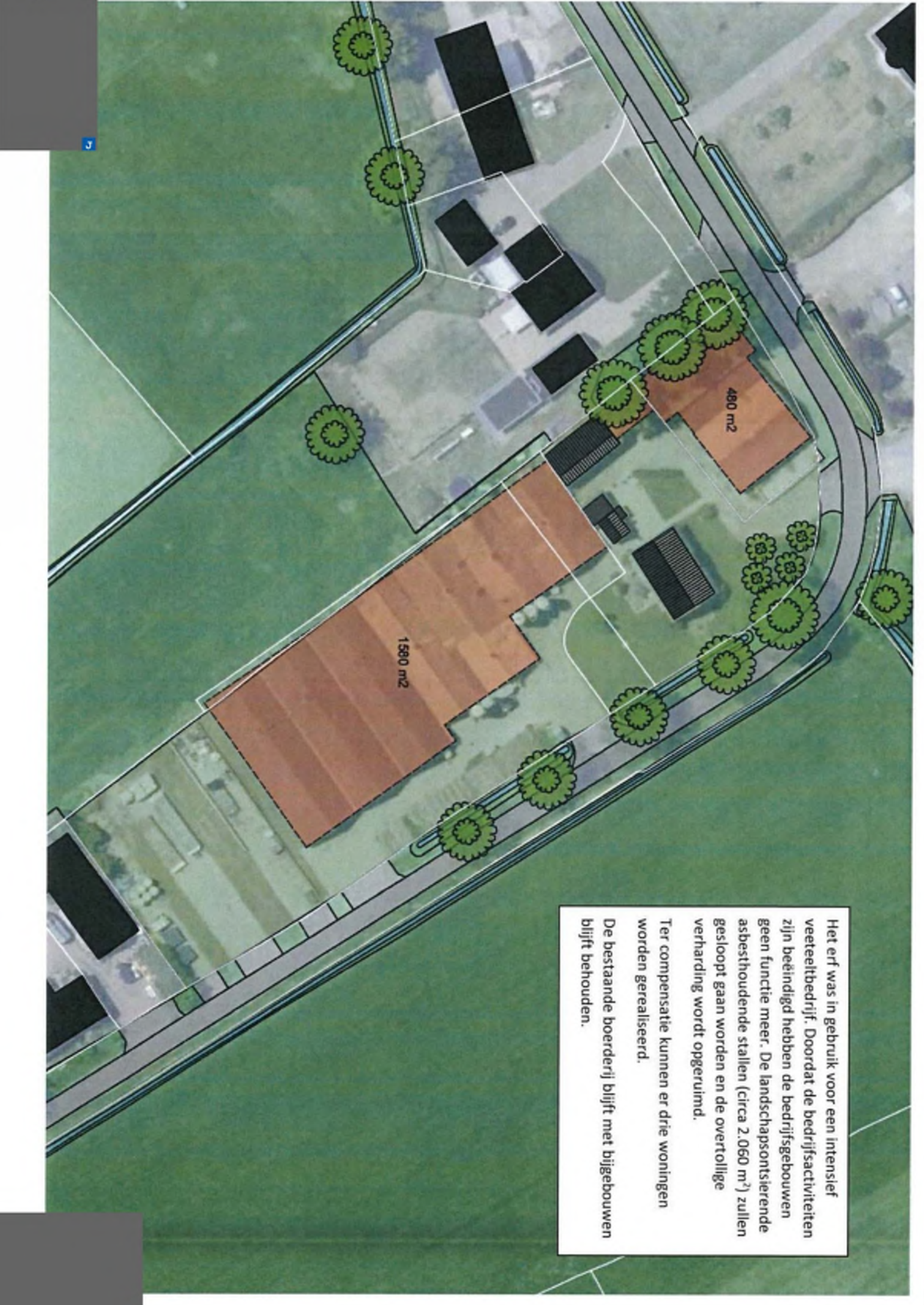
Het erf aan de Hardenbrinkweg 55 ligt aan de rand van een aan elkaar gegroeide zwerm erven. Plaatselijk zijn groenstructuren aanwezig, voornamelijk in de vorm van opgaande beplanting langs de randen van percelen. Het gebied is echter een stuk opener dan in het verleden het geval was. Het erf zelf ligt ook vrij open in het landschap. Aan de oostzijde, langs de Hardenbrinkweg, staat een rij zomereiken. Daarnaast zijn op het voorelf een aantal fruitbomen aanwezig. Aan de overige zijden is het erf onbegroeid.

Het erf kent een traditionele opbouw met 'wonen' aan de voorzijde (oostelijke zijde) en 'werken' aan de achterzijde (westelijke zijde). Aan de voorzijde bevindt zich de woning met een siertuin met fruitbomen en een moestuin. Aan de achterzijde bevinden zich de voormalige agrarische schuren met verharde oppervlakten voor opslag. In de loop van de tijd is het agrarische perceel gegroeid waarbij er meer bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Het erf is door middel van meerdere in- en uitritten ontsloten op de Hardenbrinkweg.

In afbeelding 3 zijn straatbeelden van het projectgebied vanaf de Hardenbrinkweg opgenomen.



Afbeelding 4 Straatbeelden vanaf de Hardenbrinkweg van het projectgebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)



Het erf was in gebruik voor een intensief
veeteeltbedrijf. Doordat de bedrijfsactiviteiten
zijn beëindigd hebben de bedrijfsgebouwen
geen functie meer. De landschapsontsiende
asbesthoudende stallen (circa 2.060 m²) zullen
gesloopt gaan worden en de overblijvende
verharding wordt opgeruimd.
Ter compensatie kunnen er drie woningen
worden gerealiseerd.
De bestaande boerderij blijft met bijgebouwen
blijft behouden.

3. Vigerend beleid

3.1 Bouwen buiten Nunspeet

De gemeente Nunspeet heeft in 2005 een ontwerpstudie laten uitvoeren voor drie pilotlocaties in het gebied tussen de Veluwe en het veenweidegebied langs de kust. Het doel van de studie was om concrete handreikingen en regels te ontwikkelen voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing.

In de studie is op basis van karakteristieken onderscheid gemaakt tussen diverse landschapstypen. In de studie zijn karakteristieken voor ieder landschapstype beschreven, welke ter inspiratie dienen voor het inrichten van erven. Ook zijn een aantal algemene karakteristieken beschreven.

Hierna worden achtereenvolgens de algemene uitgangspunten en de uitgangspunten van het 'zwermlandschap', waarin het projectgebied ligt, beschreven.

Algemeen

Het erf is een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Het is de kleinste nederzettingvorm in het landschap. Laat erven niet verschrompelen tot burgerkavels maar houd ze stoer met robuuste beplanting en bebouwing. Hoge beplantingen en daken zijn bepalend voor het silhouet.

Plant voor elk nieuw gebouw een singel of boom; gebruik inheemse soorten als eik, beuk, es, passend op klei of zand. Geef aan op welke manier het erf verknoopt is met zijn omgeving en hoe dat kan worden versterkt. Sluit aan bij bestaande landschapspatronen en structuren. Geef aan welke ingrepen op het erf en in de directe omgeving noodzakelijk zijn. Streef naar een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes. Maak waterlopen en beken beter zichtbaar.

Zwermlandschap

Beschrijving

Dit landschap is onderdeel van een kleinschalig kampenlandschap maar met een fijnmaziger wegenpatroon en een hogere woningdichtheid dan een coulissenlandschap. De wegen lopen hoofdzakelijk in noord-zuid richting. Er komen veel kleine erven voor, waarvan relatief veel burgerkavels. De aanwezige beplantingen zijn vaak van weinig landschappelijke waarde. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en slijbt de zwerm dicht. Erven zijn dan niet afzonderlijk meer waar te nemen. Hierdoor is het landschapstype kwetsbaar voor verrommeling. De zichtlijnen zijn kort en de korrel is klein.

Inpassing

- Maak van het erf weer een herkenbaar ensemble: ontsluit het erf op één plek, zorg voor stevige beplanting op het erf, en bouw gebouwen die niet identiek zijn maar wel familie zijn van elkaar rond een gemeenschappelijke ruimte.
- Houd ruimte tussen de erven en zorg dat de weg voor maximaal de helft van zijn lengte grenst aan erven. Breng beplanting van formaat terug in de zwerm, langs de weg, grenzend aan het erf, geef de zwerm een bos of nieuw landgoed.
- Oost-west paden maken het beter mogelijk de zwerm te bereiken of te doorkruisen.
- Kavelgrensbeplanting aanbrengen; langs maximaal 2/3 van de kavelgrens, zodat zicht op omliggend landschap mogelijk blijft. Geen afgesloten kamers maken.

3.2 Welstandsnota

De gemeente Nunspeet heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015'. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied Randmeren', in het deelgebied 'Overgangszone'. Tevens is de 'eenvoudige toets' van toepassing.

Buitengebied Randmeren – Deelgebied Overgangszone

Beschrijving bestaande situatie

Dit deelgebied wordt gevormd door het gebied dat gelegen is op de overgang van het hoger gelegen Centraal Veluws Natuurgebied en het lager gelegen weidegebied, het Overganggebied genoemd. Het halfopen gebied vormt de overgangszone van bos- naar weidegebied. Het is een kampenlandschap op de rand van de Veluwe, dat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van extensieve bewoning in de bosrand, grillige wegen en waterlopen. Ook hier is de landbouw nog altijd de belangrijkste vorm van grondgebruik.

Stedenbouwkundige kenmerken

De eerste bebouwing is als een lint langs de Bovenweg ontstaan. Door de tijd heen verdichtte het bebouwingslint. Op een enkele plek was de ontwikkeling van enkele buurtschappen zichtbaar: Hulshorst, Westeinde en Oosteinde. Tussen de buurtschappen Westeinde en Oosteinde ontwikkelde zich op een langgerekte es de kern Nunspeet. Met de aanleg van de Zuiderzeestraatweg, die de Bovenweg deels verving, ontwikkelde

de bebouwing zich langs de Zuiderzeestraatweg. Van oudsher was dit gebied een gewilde vestigingsplaats voor landgoederen.

Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Veranderingsprocessen

De oudere boerderijen aan agrarische bebouwingslinten in het gebied horen bij de historische beeldragers van de gemeente. Door de vermindering van de agrarische functie groeit het aantal burgerwoningen in het gebied. Noodwoningen en kleine huizen worden vervangen door grotere woningen.

Beleid

De bebouwing is hier gevarieerd. Boerderijen, eenvoudige woningen, bosbungalows wisselen elkaar af. Vaak hebben deze verschillende bebouwingstypen een enkelvoudige vorm. De boerderijen liggen oorspronkelijk geclusterd met bijgebouwen op een erf. Ze zijn in het algemeen niet erg groot en van het Hallenhuis type. Kenmerkend zijn de vele bijgebouwen op de erven.

Eenvoudige toets

Voor bouwen zijn de volgende criteria van toepassing:

1. Massa en vorm:
 - a. de hoofdmasa is afgestemd op de hoofdmasa van de belendende percelen;
 - b. woningen zijn met een eigen entreegebied of met voordeuren georiënteerd op de openbare ruimte;
 - c. bijhorende bouwwerken blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmasa;
 - d. de bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.
Toevoegingen blijven ondergeschikt van aard;
2. gevels:
 - a. de hoofdeling van de gevel blijft bij gevelwijziging in overeenstemming met de oorspronkelijke gevel;
 - b. gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
3. materiaal- en kleurgebruik:
 - a. het materiaal- en kleurgebruik bij vervangende nieuwbouw sluit aan op die van de omliggende bebouwing of (bij renovatie) op die van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - b. het materiaal- en kleurgebruik van aan-, uit- en bijgebouwen dienen sluit aan op die van het hoofdgebouw;
4. gebiedsbeschrijving:

bij de toetsing aan de hand van het hiervoor onder sub 1 tot en met sub 3 bepaalde geldt tevens dat, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebieden, de bijbehorende gebiedsbeschrijving betrokken dient te worden.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven ontstaan. Zo ook in het gebied rond het projectgebied. Soms bieden stevige beplantingen tegenwicht aan de bebouwingsdichtheid. Op andere plaatsen zijn beplantingen verdwenen en sibt de zwerm dicht.

In het landschapsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van circa 2.069 m² asbesthoudende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- Opruimen overtollige verharding op het erf;
- Realiseren van drie vrijstaande woningen van 120 m² met bijgebouwen;
- Behoud van de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen;
- Inpassing van de erven in de omgeving.

Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Nunspeet:

- Sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- Opruimen erfverharding;
- De nieuwe erven dienen een herkenbaar ensemble te hebben: compact erven met één hoofdontsluiting en een duidelijke hiërarchie tussen gebouwen;
- Behoud van bestaande erfbeplanting en aanbrengen van stevige beplanting binnen de zwerm, op erven en langs kavelgrenzen.
- Streekeigen beplanting met inheemse soorten toepassen.

- Legenda**
1. Bestaande woning
 2. Bestaande bijgebouwen
 3. Nieuw te realiseren compensatiewoning (120 m²)
 4. Bijgebouw
 5. Solitaire walhooftlinde
 6. Beukenhaag, eindexel geschoren haag 1m hoog
 7. Gemeente houtopstand (erfboom of vogelbosje)
 8. Bomenrij zomerreiken
 9. Wide haag



Erfinrichting Hardenbrinkweg 55 en 55a

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo
Waltbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Formaat:
A3

Schaal:
1:1.000
Datum:
Januari 2023



4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Erfinrichting

Met de sloop van circa 2.069 m² aan bedrijfsbebouwing krijgt het voormalige bedrijfsperceel een forse kwaliteitsimpuls. De versterking in het gebied neemt af en er ontstaat ruimte om het perceel groen in te vullen. De drie woonerven welke hiervoor in de plaats komen zullen qua opbouw aansluiten bij karakteristieken van de omgeving. In het erfinrichtingsplan is de locatie van de nieuwe bebouwing indicatief weergegeven. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de opbouw van de erven.

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

Om de gewenste woningen en bijgebouwen aan te laten sluiten op de omgeving dienen zowel de woningen als de bijgebouwen een eenvoudige rechthoekige grondvorm te krijgen. Ook dient het kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De welstandsnota van Nunspeet vormt hierbij het toetsingskader.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur van het woonhuis en de overige gebouwen. Bij voorkeur wordt gekozen voor natuurlijke materialen zoals klinkers.

Groenstructuren

Het projectgebied ligt binnen een zwerm aan elkaar gegroeide bebouwing binnen het over het algemeen besloten kampenlandschap. Het is wenselijk dat stevige beplantingen worden aangebracht, om zodoende een tegenwicht te bieden aan de bebouwingsdichtheid binnen de zwerm.

Kenmerkend voor het gebied zijn houtwallen, bomenrijen en erfsingels langs de kavelgrenzen. Om hierop aan te sluiten wordt aan de westzijde van het projectgebied een bomenrij van zomereiken aangeplant. Hiermee wordt de beslotenheid versterkt, maar blijven doorzichten naar het achterland mogelijk.

Langs de zuidzijde van het projectgebied wordt een wilde gemengde haag aangeplant. Hiermee wordt het nieuwe woonerf ter plaatse op passende wijze afgeschermd van het naastgelegen woonperceel en wordt privacy gecreëerd. Tevens functioneert de haag als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten. De hoogte van de landelijke haag is 2 meter.

Tussen de twee zuidelijk gelegen erven wordt een gemengde houtopstand aangeplant om de erven van elkaar te scheiden en privacy te creëren.

Aan de voorzijde van de woonpercelen wordt een streekeigen (beuken)haag aan te leggen, waarmee de erven worden afgescheiden van de weg. Deze haag accentueert tevens het voorerf van de woonpercelen. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het voorerf van de woonpercelen zelf is ruimte voor een solitaire boom. Op erven in het buitengebied komen van oorsprong vaak solitaire bomen voor, zoals een walnoot, zomereik, winterreik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde. In voorliggend geval zal gekozen worden voor een walnoot of linde.



Landschapsmaatregelen Hardenbrinkweg 55 en 55a

www.bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Formaat:
A3

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Schaal:
1:1.000
Datum:
Januari 2023



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

Van: [redacted]@odnv.nl>
Verzonden: 06-07-2023 17:20
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Bodemadvies Harderbrinkweg 55

Beste [redacted],
Hierbij ontvangt u de beoordeling van de onderzoeken.
Als u vragen heeft over de bodemnotitie dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Noord-Veluwe

Oosteinde 17, 3842 DR
Postbus 271, 3840 AG
Harderwijk

[redacted]
Adviseur Bodem
[redacted]

[redacted]@odnv.nl
www.odnv.nl
afwezig op vrijdag

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 08:22
Aan: Advies ODNV <advies@odnv.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: Geluidadvies Harderbrinkweg 55

Beste,
Graag zou ik het bodemonderzoek beoordeeld willen hebben, zie bijgevoegde documenten.
Er is eerder advies uitgebracht door de ODNV op dit project door [redacted].
Graag de beoordeling naar mijn college [redacted] (zie cc) te sturen gezien mijn naderende vertrek (22 juni).
Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Adviseur milieu
Team ROV- Milieu en duurzaamheid



E [redacted]@nunspeet.nl | T [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.



Aan

Gemeente Nunspeet, t.a.v. [redacted]

Van

ODNV, team bodem

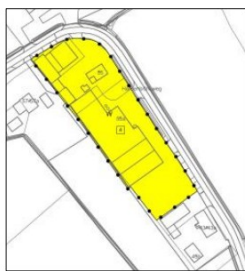
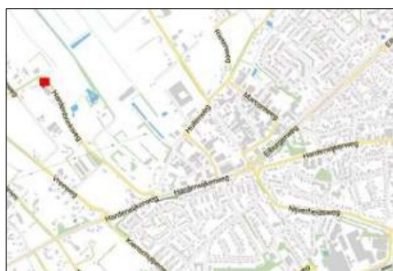
Bodemnotitie

Locatiegegevens

Adres Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet

Kadastrale Gemeente Nunspeet, sectie I, nummers 4140, 4141,
gegevens: 4142, 4739, 4741, 4742 en 4743

Ligging beoordeelde locatie



Memo

Datum
6 juli 2023

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
ODNV2023AVIF-00545

Uw kenmerk
-/-

Behandeld door
[redacted]

Bijlagen
-situatietekening
-aanvullende informatie

Beoordeelde rapporten

Adviesbureau:	Boluwa Ecosystems B.V.
Rapporttitel:	Verkennd bodemonderzoek asbest (NEN 5707) Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet
Rapportnummer:	22208
Rapportdatum:	5 juni 2023

Adviesbureau:	Boluwa Ecosystems B.V.
Rapport:	Betreft een briefrapport van de herbemonstering grondwater van peilbuis B07-1-1.
Rapportnummer:	22208
Rapportdatum:	5 juni 2023

**Omgevingsdienst
Noord-Veluwe**
Oosteinde 17
3842 DR Harderwijk
Postbus 271
3840 AG Harderwijk

t 0341 – 474 300
f 0341 – 474 888
e info@odnv.nl
www.odnv.nl

Conclusie beoordeling

De herontwikkeling van de locatie is mogelijk. Echter moeten er nog aanvullende acties worden uitgevoerd.

Datum
6 juli 2023

Pagina
2 van 7

Aanvullend onderzoek asbest in bodem

Er moet op de locatie aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707. Dit betreft aanvullend onderzoek naar aanleiding van het aangetoonde gehalten boven de interventiewaarde in inspectiegat G25. Tevens vormen de gehalten die zijn aangetoond in inspectiegaten G24 en G27 aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Ook moeten de afzonderlijke inspectiegaten G21, G23 en G29 nader worden onderzocht gezien het gehalte dat is aangetoond in MM1A.

Voorkeur is om dit in het kader van de bestemmingsplanwijziging alvast uit te voeren. De resultaten van het aanvullend onderzoek geven meer inzicht in de omvang van ernstige bodemverontreiniging en te nemen saneringsacties.

Saneren

Op de locatie is sprake van bodemverontreiniging(en) met minerale olie. De omvang van de verontreiniging is ingeschat op <25 m³ (grond boven interventiewaarde).

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet een Plan van Aanpak voor het verwijderen van de aangetroffen sterke verontreinigingen worden opgesteld en ingediend. Dit Plan van aanpak moet u ter goedkeuring overleggen aan Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV). Na afloop van de sanering dient u een evaluatieverslag ter goedkeuring te overleggen aan ODNV. Na goedkeuring van het saneringsverslag mag gestart worden met de bouwwerkzaamheden ter plaatse van deze (deel)locatie.

Herbemonstering

Er is een herbemonstering uitgevoerd van peilbuis B07 en geanalyseerd op zink. De aangetoonde licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding om het grondwater nader te onderzoeken.

Overig plangebied

In het kader van de bouw ter plaatse van de huidige stallen kan nog aanvullend bodemonderzoek gevraagd worden. De oppervlakte van de stallen vormen een groot aandeel van het plangebied waar momenteel onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit is.

Onderbouwing beoordeling

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In de bodemnotitie met kenmerk ODNV2023AVIF-00123 is geadviseerd om een minerale olie verontreiniging te saneren en aanvullend onderzoek uit te voeren conform NEN 5707. Tevens is aanbevolen om in boring B07 een herbemonstering uit te voeren.

Het (aanvullende) onderzoek conform NEN 5707 en de herbemonstering zijn uitgevoerd. Omgevingsdienst Noord-Veluwe is gevraagd de onderzoeken te beoordelen.

Datum
6 juli 2023

Pagina
3 van 7

Beoordeling onderzoeken**Verkennd bodemonderzoek asbest (NEN 5707)***Zintuiglijke waarnemingen*

Er zijn in totaal 10 inspectiegaten gegraven.

Tijdens veldwerkzaamheden zijn, behoudens matige bijmengingen met asfalt in inspectiegat G19 en G20 geen noemenswaardige bijmengingen waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen.

Tijdens de terreininspectie zijn geen asbestverdachte materialen op de bodem aangetroffen.

Grond

Er zijn in eerste instantie 4 (meng)monsters samengesteld.

Het betreft G19, G20, MM1A (G21, G23, G29) en MM2A (G24, G25, G26, G27 en G28).

In mengmonster MM2A is een gewogen gehalte aan asbest in de grond aangetoond van 110 mg/kg d.s. In de overige (meng)monsters zijn geen gehalten boven de 100 mg/kg d.s. aangetoond.

Gat met diepte (m-mv)	Concentratie obv. materiaal in mg/kg ds. gewogen	Hechtgebonden	Concentratie in grond in mg/kg ds. gewogen	hechtgebonden	Totale concentratie in mg/kg ds. gewogen
G19 (0,25 – 0,50 m-mv)	-	-	2,1	nee	2,1
G20 (0,25 – 0,50 m-mv)	-	-	-	-	-
MM1A (0,20 – 0,50 m-mv)	-	-	47	nee	47
MM2A (0 – 0,50 m-mv)	-	-	110	nee	110

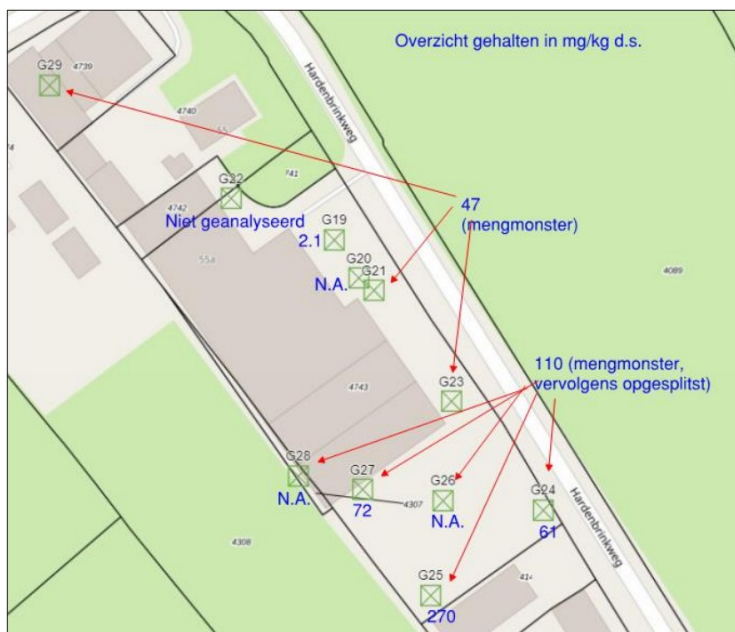
Het gewogen gehalte aan asbest in MM2A is hoger is dan de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. voor asbest in bodem. Daarop is het mengmonster MM2A uitgesplitst waarbij de individuele monsters separaat zijn geanalyseerd.

Gat met diepte (m-mv)	Concentratie obv. materiaal in mg/kg ds. gewogen	Hechtgebonden	Concentratie in grond in mg/kg ds. gewogen	hechtgebonden	Totale concentratie in mg/kg ds. gewogen
G24 (0,20 – 0,50 m-mv)	-	-	61	nee	61
G25 (0,06 – 0,50 m-mv)	-	-	270	nee	270
G26 (0 – 0,50 m-mv)	-	-	n.a.	-	n.a.
G27 (0 – 0,50 m-mv)	-	-	72	nee	72
G28 (0 – 0,50 m-mv)	-	-	n.a.	-	n.a.

Uit de resultaten blijkt de grond in inspectiegat G25 een gewogen gehalte aan asbest heeft van 270 mg/kg d.s.
In inspectiegat G24 en G27 betreft deze 61 mg/kg d.s. en 72 mg/kg ds. Deze gewogen gehalten ligt boven de grens van 50 mg/kg d.s. voor nader onderzoek voor asbest in bodem.

Datum
6 juli 2023

Pagina
4 van 7



Overzicht gehalten (overzicht uit rapport met aantekeningen ODNV in blauw)

Opmerkingen ten aanzien van het onderzoek en de rapportage

In mengmonster MM1a is een gehalte van 47 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetroffen. Deze gehalten bevinden zich onder de norm van 50 mg/kg d.s. aan gewogen asbest voor nader bodemonderzoek. Door de ODNV wordt opgemerkt dat in het rapport geen rekening is gehouden met het feit dat aangetroffen gehalten aan asbest in een mengmonster afkomstig kunnen zijn van één individueel gat (paragraaf 6.6.3 uit NEN 5707). Op basis hiervan moeten de afzonderlijke inspectiegaten G21, G23 en G29 nader worden onderzocht.

Briefrapport herbemonstering

In het voorgaande verkennend bodemonderzoek (Boluwa Eco Systems BV, 27 oktober 2022) is in peilbuis B07 een matig verhoogde gehalte aan zink aangetoond. Het gehalte betrof 720 µg/l (index 0.89).

Er is een herbemonstering uitgevoerd van peilbuis B07 en geanalyseerd op de parameter zink. Er is een licht verhoogde gehalte aan zink aangetoond. Het gehalte dat is aangetoond betreft 210 µg/l (index 0.2).

Bijlage 1: situatietekening uit bodemrapport

Datum
6 juli 2023

Pagina
5 van 7



Bijlage 2: aanvullende informatie

Datum
6 juli 2023

Pagina
6 van 7

Milieu inrichting

Wanneer sprake is van een oprichting, wijziging of beëindiging van een milieu-inrichting, dan kan er ook een verplichting zijn tot het vaststellen van de nul- of eindsituatie bodemkwaliteit.

Aantreffen verdachte stoffen tijdens werkzaamheden

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een steekproef betreft. Wanneer tijdens grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan bent u verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeente of de ODNV en het werk op de betreffende plaats stil te leggen. In overleg met u zullen dan verdere afspraken worden gemaakt.

Grondverzet

Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.

Afvoer grond

Vrijkomende grond kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast (indien licht tot matig verontreinigd). Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd. Particulieren kunnen kleine hoeveelheden af te voeren grond brengen naar een afvalbrengstation. Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank.

Aanvoer grond

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als de ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie zie de website van het Meldpunt Bodemkwaliteit: <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>

PFAS

Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van grond en baggerspecie.

Aziatische duizendknopen

Voor de volledigheid vermelden wij dat ter plaatse van de herkomst- en toepassingslocatie van de grond sprake kan zijn van het voorkomen van de Aziatische duizendknopen. Op 14 juli 2021 is een handelsverbod op Aziatische duizendknopen, waaronder de Japanse duizendknoop. Dit verbod is ingegaan op 1 januari 2022 en is ook van toepassing op handel in grond en bagger met daarin plantenresten van deze duizendknopen. Bij grondverzet dient dan ook te worden geverifieerd of de Aziatische duizendknopen voorkomen op de locatie. Met betrekking tot de bestrijding van deze planten is een landelijk protocol opgesteld (Landelijk protocol omgaan met Aziatische duizendknopen). Dit protocol is te downloaden via de website: <https://bestrijdingduizendknoop.nl> en heeft tot doel om een uniforme aanpak te bieden om de verspreiding van Aziatische duizendknopen te voorkomen. In

infoblad D uit dit protocol wordt onder meer een stappenplan weergegeven hoe om te gaan met grondwerkzaamheden en Aziatische duizendknopen.

Datum
6 juli 2023

Lozen en onttrekken van grondwater

Wanneer het voor de grondwerkzaamheden noodzakelijk is dat grondwater moet worden onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag. Bij verhoogde gehalten aan bepaalde stoffen in het grondwater kunnen mogelijk aanvullende eisen gesteld worden aan de onttrekking en/of lozing van het water.

Pagina
7 van 7

Geldigheid van een bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is slechts een momentopname van de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. De resultaten van een bodemonderzoek zijn dan ook beperkt bruikbaar. Door activiteiten op of nabij de locatie na uitvoering van het bodemonderzoek kan de kwaliteit van de bodem of het grondwater verslechteren.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 22-03-2023 11:21

Aan: [redacted]@slaavanasselt.nl>

Onderwerp: Bodemnotitie Hardenbrinkweg 55

Goedemorgen [redacted]

Hierbij ook de bodemnotitie betreffende de Hardenbrinkweg 55.

Mocht je vragen hebben hierover hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee RO/Duuzame ontwikkeling

Team ROV



E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl





Aan

Gemeente Nunspeet, t.a.v. [redacted]

Van

ODNV, team bodem

J

Bodemnotitie

Aanleiding

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Omgevingsdienst Noord-Veluwe is gevraagd het onderzoek te beoordelen.

Locatiegegevens

Adres Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet

Kadastrale gegevens: Gemeente Nunspeet, sectie I, nummers 4140, 4141, 4142, 4739, 4741, 4742 en 4743

Ligging beoordeelde locatie



Beoordeeld rapport

Adviesbureau: Boluwa Ecosystems B.V.

Rapporttitel: Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)/
Nader bodemonderzoek (NTA 5755)
Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet

Rapportnummer: 22208

Rapportdatum: 27 oktober 2022

Memo

Datum

14 maart 2023

Pagina

1 van 8

Ons kenmerk

ODNV2023AVIF-00123

Uw kenmerk

-/-

Behandeld door

J

Bijlagen

-situatietekening

-aanvullende informatie

**Omgevingsdienst
Noord-Veluwe**

Oosteinde 17
3842 DR Harderwijk
Postbus 271
3840 AG Harderwijk

t 0341 – 474 300
f 0341 – 474 888
e info@odnv.nl
www.odnv.nl

Conclusie beoordeling

De herontwikkeling van de locatie is mogelijk. Echter moeten er nog aanvullende acties worden uitgevoerd.

Datum
14 maart 2023

Pagina
2 van 8

Saneren

Op de locatie is sprake van bodemverontreiniging(en) met minerale olie. De omvang van de verontreiniging is ingeschat op <25 m3 (grond boven interventiewaarde).

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet een Plan van Aanpak voor het verwijderen van de aangetroffen sterke verontreinigingen worden opgesteld en ingediend. Dit Plan van aanpak moet u ter goedkeuring overleggen aan Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV). Na afloop van de sanering dient u een evaluatieverslag ter goedkeuring te overleggen aan ODNV. Na goedkeuring van het saneringsverslag mag gestart worden met de bouwwerkzaamheden ter plaatse van deze (deel)locatie.

Aanvullend onderzoek

Verder moet op de locatie aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN5707 om een eventuele ernstige bodemverontreiniging aan asbest uit te sluiten. Voorkeur is om dit in het kader van de bestemmingsplanwijziging alvast uit te voeren.

Vanwege het aantreffen van een matige verontreiniging aan zink in het grondwater bij boring B07 wordt aanbevolen om een herbemonstering uit te voeren.

In het kader van de bouw ter plaatse van de huidige stallen kan nog aanvullend bodemonderzoek gevraagd worden. De oppervlakte van de stallen vormen een groot aandeel van het plangebied waar momenteel onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit is.

Beoordeling bodemonderzoeken

Onderstaand zijn in het cursief de opmerkingen van Omgevingsdienst Noord Veluwe opgenomen.

Datum
14 maart 2023

Pagina
3 van 8

Verkennd bodemonderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de terreinsinspectie zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.

Bij uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de boringen B01 en B02 een olie-water reactie aangetroffen op een diepte van 0,30-1,50 m-mv. Bij boring B01 is op een diepte van 0,60 tot ca 1,40 m-mv is een matig tot sterke oliewater reactie aangetroffen. De boringen bevinden zich op de locatie van een voormalige bovengrondse olietank. Tijdens het onderzoek lag de grondwaterstand op een diepte van 1,36 m-mv.

Boring	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
B01	2,90	0,00 - 0,08		Klinker
		0,08 - 0,15	Zand	geen olie-water reactie
		0,15 - 0,30	Zand	geen olie-water reactie
		0,30 - 0,60	Zand	zwakke olie-water reactie
		0,60 - 0,90	Zand	matige olie-water reactie
		0,90 - 1,10	Zand	sterke olie-water reactie
		1,10 - 1,40	Zand	sterke olie-water reactie
		1,40 - 1,50	Zand	zwakke olie-water reactie
		1,50 - 1,70	Zand	geen olie-water reactie
		1,70 - 2,60	Zand	geen olie-water reactie
		2,60 - 2,90	Zand	geen olie-water reactie

Bij de terreininspectie en de veldwerkzaamheden is ook gelet op eventuele asbestverdachte materialen op of in de bodem. Deze zijn niet tijdens de uitvoering aangetroffen.

Grond en grondwater

De boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op de stoffen uit het standaardpakket (bodem), aangevuld met lutum en organische stof. In zowel de boven- en ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan PAK aangetoond. Ter plaatse van boring B01 is in het bodemtraject 0,90 tot 1,40 m-mv een sterke verontreiniging met minerale olie, en zijn lichte verontreinigingen met Ethylbenzeen, Xylenen, PAK aangetoond.

Analyse-monster	Traject (m -mv)	> AW (+index)	> I (+index)	BBK monster-conclusie (indicatief)
Overig terrein				
MM1	0,08 - 0,50	PAK 10 VROM (0,04)	-	Altijd toepasbaar
MM2	0,00 - 0,50	-	-	Altijd toepasbaar
MM3	0,00 - 0,50	-	-	Altijd toepasbaar
MM4	0,50 - 1,50	PAK 10 VROM (0,01)	-	Altijd toepasbaar
Voormalige bovengrondse dieselolietank				
B01 (90-140)	0,90 - 1,40	Ethylbenzeen (-) Xylenen (som) (0,03) PAK 10 VROM (0,02)	Minerale olie C10 - C40 (5,47)	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde

Het grondwater bij boring B07 is bemonsterd en geanalyseerd op de stoffen uit het standaardpakket (water). De peilbuis bij boring B01 (filter 1.7 – 2.7 m-mv) is geanalyseerd op BTEXN + Minerale olie GC.

In het grondwater is bij peilbuis B07 een matig verhoogde concentraties met zink, en een licht verhoogde concentratie aan kwik aangetoond. In het grondwater van peilbuis B01 is een licht verhoogde concentratie met minerale olie aangetoond.

De geconstateerde verhogingen aan minerale olie in de ondergrond was de aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Asbest

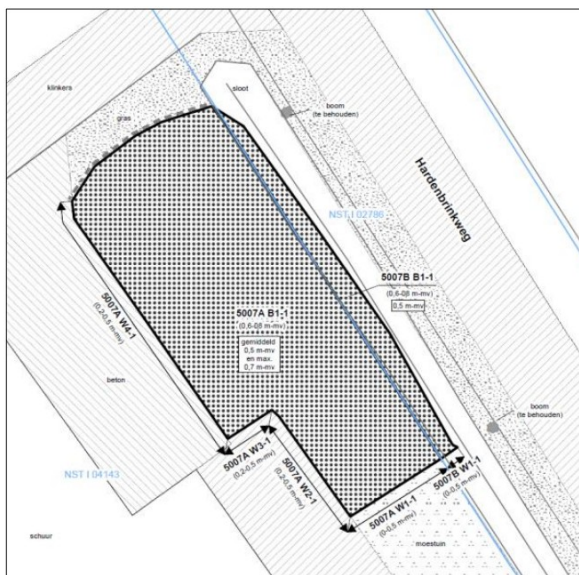
Er zijn geen analyses op asbest uitgevoerd.

Opmerking ODNV

Tijdens het vooronderzoek is de hypothese van een mogelijke aanwezigheid van asbest in bodem uitgesloten. Het is bekend dat er tijdens een SANAS (MPA1791) onderzoek een verontreiniging is aangetroffen en gesaneerd in 2012. In 2013 is er aanvullend gesaneerd. Deze sanering is gemeld middels BUS. Echter bleef in een wandmonster (W-4) onder een asfaltverharding nog een restverontreiniging (100 mg/kg ds.) achter welke is afgedekt met doek.

Datum
14 maart 2023

Pagina
4 van 8



De SANAS onderzoeken hadden echter een beperking. Zo werd er geen onderzoek uitgevoerd onder duurzame en gesloten verhardingen omdat er geen contactmogelijkheden waren.

Dit betekent dat er voor een groot deel van het plangebied nog geen gegevens zijn van asbest in bodem.

Het gehalte aan asbest in het wandmonster en het ontbreken van gegevens van de rest van de locatie geeft aanleiding om nog een aanvullend asbest in bodem onderzoek uit te voeren conform NEN-5707.

De matig verhoogde concentratie aan zink in het grondwater is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Echter is wel het advies om een herbemonstering uit te voeren.

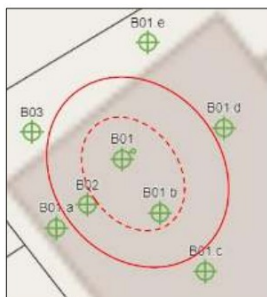
Bovenstaande onderzoeken moeten worden uitgevoerd voordat er eventuele graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het aanvullend asbest in bodemonderzoek bij voorkeur meenemen in de bestemmingsplanprocedure.

Nader bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat er in de ondergrond van boringen B01 en B07 matige tot sterke verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond. Deze constatering heeft als gevolg dat er een nader bodemonderzoek is uitgevoerd om de verontreiniging af te perken.

Datum
14 maart 2023

Pagina
5 van 8



Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk is in boring B01.b nog verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het betreft een zwakke olie-water reactie op een diepte van 0,9 – 1,10 m-v en 1,30 – 1,50 m-mv en een sterk olie-water reactie op een diepte van 1,10 – 1,30 m-mv.

Grond en grondwater

Horizontale afperking:

In de ondergrond van boringen B01.a, B01.c, B01.d, B01.e en B03 zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetroffen.

Verticale afperking:

In de (diepere) ondergrond van boring B01 (150 – 200) zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetoond.

Analyse-monster	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Analysepakket
B01 (150-200)	1,50 - 2,00	B01 (1,50 - 2,00)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)
B01.a	0,90 - 1,40	B01.a (0,90 - 1,40)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)
B01.c	0,90 - 1,40	B01.c (0,90 - 1,40)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)
B01.d	0,90 - 1,40	B01.d (0,90 - 1,40)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)
B01.e	0,90 - 1,40	B01.e (0,90 - 1,40)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)
B03	0,90 - 1,40	B03 (0,90 - 1,40)	Lutum + Organische stof, Minerale Olie (C10-C40)

Volgens schatting is een oppervlakte van ca. 23,5 m² licht tot sterk verontreinigd met minerale olie.

De dikte van de verontreinigde laag wordt geschat op max. 1,2 m.

Dit houdt in dat er ca. 28 m³ licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grond aanwezig is, waarvan naar schatting ca 9 m³ boven de interventiewaarde.

Er zijn geen peilbuizen geplaatst ten behoeve van een grondwateronderzoek.

Bijlage 1: situatietekening uit bodemrapport

Datum
14 maart 2023

Pagina
6 van 8



Bijlage 2: aanvullende informatie

Datum
14 maart 2023

Pagina
7 van 8

Milieu inrichting

Wanneer sprake is van een oprichting, wijziging of beëindiging van een milieu-inrichting, dan kan er ook een verplichting zijn tot het vaststellen van de nul- of eindsituatie bodemkwaliteit.

Aantreffen verdachte stoffen tijdens werkzaamheden

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een steekproef betreft. Wanneer tijdens grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan bent u verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeente of de ODNV en het werk op de betreffende plaats stil te leggen. In overleg met u zullen dan verdere afspraken worden gemaakt.

Grondverzet

Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.

Afvoer grond

Vrijkomende grond kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast (indien licht tot matig verontreinigd). Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd. Particulieren kunnen kleine hoeveelheden af te voeren grond brengen naar een afvalbrengstation. Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank.

Aanvoer grond

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als de ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie zie de website van het Meldpunt Bodemkwaliteit:
<https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>

PFAS

Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van grond en baggerspecie.

Aziatische duizendknopen

Voor de volledigheid vermelden wij dat ter plaatse van de herkomst- en toepassingslocatie van de grond sprake kan zijn van het voorkomen van de Aziatische duizendknopen. Op 14 juli 2021 is een handelsverbod op Aziatische duizendknopen, waaronder de Japanse duizendknoop. Dit verbod is ingegaan op 1 januari 2022 en is ook van toepassing op handel in grond en bagger met daarin plantenresten van deze duizendknopen. Bij grondverzet dient dan ook te worden geverifieerd of de Aziatische duizendknopen voorkomen op de locatie. Met betrekking tot de bestrijding van deze planten is een landelijk protocol opgesteld (Landelijk protocol omgaan met Aziatische duizendknopen). Dit protocol is te downloaden via de website: <https://bestrijdingduizendknoop.nl> en heeft tot doel om een uniforme aanpak te bieden om de verspreiding van Aziatische duizendknopen te voorkomen. In

infoblad D uit dit protocol wordt onder meer een stappenplan weergegeven hoe om te gaan met grondwerkzaamheden en Aziatische duizendknopen.

Datum
14 maart 2023

Pagina
8 van 8

Lozen en onttrekken van grondwater

Wanneer het voor de grondwerkzaamheden noodzakelijk is dat grondwater moet worden onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

Voor het onttrekken en het lozen op oppervlaktewater van het opgepompte water is dit het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor lozen op de bodem of het riool is dit de gemeente.

Bij verhoogde gehalten aan bepaalde stoffen in het grondwater kunnen mogelijk aanvullende eisen gesteld worden aan de onttrekking en/of lozing van het water.

Geldigheid van een bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is slechts een momentopname van de kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater. De resultaten van een bodemonderzoek zijn dan ook beperkt bruikbaar. Door activiteiten op of nabij de locatie na uitvoering van het bodemonderzoek kan de kwaliteit van de bodem of het grondwater verslechteren.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij
(N.O.M.) B.V.

Laan 27
8071 HG NUNSPEET

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlagen
1 februari 2024	824644	n.v.t.		2

Onderwerp: Brief bij anterieure overeenkomst wijzigingsplan Hardenbrinkweg 55

Geachte heer

U hebt een verzoek ingediend om wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" voor het perceel gelegen aan Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet. Wij hebben op 8 september 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ook de Raadscommissie Ruimte en Wonen heeft zich positief uitgesproken over uw verzoek.

Zoals aangegeven in de brief van 8 september 2022 dient met u een anterieure overeenkomst te worden gesloten waarin onder andere planschade, sloop, landschappelijke inpassing, leges en instandhouding zijn opgenomen. Deze anterieure overeenkomst treft u bij deze brief in tweevoud aan. Wij verzoeken u beide anterieure overeenkomsten op alle pagina's onderaan te paraferen en in de laatste pagina te voorzien van een handtekening. Daarna dient u beide overeenkomsten aan ons terug te sturen (t.a.v. de heer , waarna de burgemeester beide overeenkomsten ondertekent. U ontvangt hierna één getekende overeenkomst van ons retour.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,



Teammanager Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
27 februari 2024	824644	n.v.t.		1

Onderwerp: Brief bij getekende anterieure overeenkomst Hardenbrinkweg 55 te Nunspeet

Geachte heer 

In verband met het wijzigingsplan Hardenbrinkweg 55 is er d.d. 26 februari de opgestelde anterieure overeenkomst getekend door de gemeente. Deze overeenkomst was reeds eerder door u getekend op 13 februari 2023.

Als bijlage bij deze brief zenden wij u de door beide partijen getekende overeenkomst toe.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,



Teammanager Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



	Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
B				
W				
W				
W				
W				
S				

Aan burgemeester en wethouders

Datum:	27 februari 2024	Zaaknummer:	824644
Portefeuillehouder:	J. Groothuis		
Ambtenaar:			
Team:	ROV/Ruimtelijke Ordening		
Naam teammanager:			
Directie:			
Raad:	Nee		
Commissie:	Nee -		
OR:	Nee		
Communicatie:	Ja	Openbaar:	Ja
Bijlage(n):	1. Vaststellingsbesluit 2. Verbeelding		
Betrokken teams:			

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan Hardenbrinkweg 55

Samenvatting

Op 31 augustus 2022 heeft u positief besloten om voor het perceel Hardenbrinkweg 55 functieverandering toe te passen waarbij drie woningen worden teruggebouwd ter compensatie van de beëindiging van het agrarische bedrijf en waarbij ook de huidige bedrijfswoning een woonbestemming krijgt.

Nadien heeft het ontwerp wijzigingsplan "Hardenbrinkweg 55" vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Advies aan burgemeester en wethouders

U wordt geadviseerd het volgende te besluiten:

- Het wijzigingsplan hardenbrinkweg 55 ongewijzigd vast te stellen.

Collegevergadering van:
Beslissing college:

Nummer:

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>
Verzonden: 31-01-2023 10:42
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: FW: Aangepaste versie Hardenbrinkweg 55

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening & Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]@slaavanasselt.nl>
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 08:52
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@bjz.nu>
Onderwerp: RE: Aangepaste versie Hardenbrinkweg 55

WAARSCHUWING: Dit bericht is afkomstig van buiten de Gemeente Nunspeet en of ODNV. Wees voorzichtig met het openen van een link of bijlage!

Dag [redacted]
Hier onder de mail die in eerste instantie naar [redacted] was gestuurd,
Ik hoor nog wel wie het op pakt.
Werkse.
Groet,
[redacted]



Volg ons ook op  

Slaa + van Asselt architecten BNA

Industrieweg 75
8071 CS Nunspeet
t 0341 251963

info@slaavanasselt.nl
www.slaavanasselt.nl

Disclaimer: De informatie opgenomen in dit e-mail bericht (inclusief informatie in de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het bericht te verwijderen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige fout of gebrek in de inhoud van dit e-mail bericht.

Van: [redacted]@bjz.nu>
Verzonden: woensdag 25 januari 2023 18:12
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@slaavanasselt.nl>
Onderwerp: Aangepaste versie Hardenbrinkweg 55

Dag [redacted]
Hierbij een aangepaste versie van het bestemmingplanaan de "Hardenbrinkweg 55". In deze versie is het ruimtelijk kwaliteitsplan toegevoegd. Ook heb ik de reactie van het waterschap binnen en erin verwerkt.

<https://we.tl/t-w6lPnZYq3I>

Met vriendelijke groet,

[redacted] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: [redacted]
E [redacted]@bjz.nu

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Alvast voor de planning: ik ben vanaf 1 februari tot en met 7 maart met vakantie.

Privacy statement:In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Disclaimer:De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerden. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van BJZ.nu is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij u dit direct te melden aan de afzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen