

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3493

Datum uitspraak

17 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 29 juni 2023 heeft de raad van de gemeente Nunspeet een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet (Chw) genomen voor de realisatie van een appartementengebouw met acht appartementen op het perceel [locatie 1], en voor vier vrijstaande woningen op het perceel [locatie 2] in Nunspeet (het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023). De aanleiding voor de besluiten is het aangevraagde project voor de herontwikkeling van de percelen [locatie 1]-[locatie 2]. Op de gronden van de [locatie 1]-[locatie 2] staan momenteel de voormalige huishoudschool van Nunspeet en een bedrijfsgebouw voor een opslagbedrijf. De bedoeling is op deze locatie de bouw van een appartementengebouw voor acht appartementen in het hogere segment en de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken (het project). Voor het project heeft het college bij besluit van 27 juli 2023 omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend. Voorafgaand daaraan heeft de raad het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 genomen, dat onder meer bestaat uit een verklaring van geen bedenkingen. [appellant A] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied en vrezen voor ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202305848/1/R4.

Datum uitspraak: 17 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], [appellant C] en [appellant D], [appellant E] en [appellant F], [appellant G] en [appellant H], [appellant I], [appellant J] en [appellant K], [appellant L] en [appellant M], allen wonend te Nunspeet (hierna tezamen: [appellant A] en anderen), appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Nunspeet,
2. het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet, verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 29 juni 2023 heeft de raad een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet (Chw) genomen voor de realisatie van een appartementengebouw met acht appartementen op het perceel [locatie 1], en voor vier vrijstaande woningen op het perceel [locatie 2] in Nunspeet (het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023).

Bij besluit van 27 juli 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van acht appartementen en vier vrijstaande woningen op het perceel [locatie 1]-[locatie 2] in Nunspeet (de omgevingsvergunning van 27 juli 2023).

[appellant A] en anderen hebben beroep ingesteld tegen het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 en de omgevingsvergunning van 27 juli 2023.

[appellant A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 1 oktober 2025, waar [appellant A] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant L], [appellant E], [persoon], [appellant I], bijgestaan door mr. J. oude Egbrink, advocaat te Zwolle, en de raad en het college, vertegenwoordigd door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, mr. J.H. Meester en P. Wiegel, zijn verschenen. Voorts is op de zitting Veluwstaete Residentie B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde A], [gemachtigde B] en [gemachtigde C], als partij gehoord.

Zoals op de zitting is afgesproken hebben [appellant A] en anderen en de raad nadere stukken ingediend.

Bij besluit van 30 oktober 2025 heeft de raad het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 opnieuw en gewijzigd vastgesteld.

[appellant A] en anderen hebben tegen dit besluit gronden naar voren gebracht.

De raad en [appellant A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

Geen van de partijen heeft verklaard gebruik te willen maken van hun recht om op een nadere zitting te worden gehoord. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

INLEIDING

1. De aanleiding voor de besluiten is het aangevraagde project voor de herontwikkeling van de percelen [locatie 1]-[locatie 2]. Op de gronden van de [locatie 1]-[locatie 2] staan momenteel de voormalige huishoudschool van Nunspeet en een bedrijfsgebouw voor een opslagbedrijf. De bedoeling is op deze locatie de bouw van een appartementengebouw voor acht appartementen in het hogere segment en de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken (het project). Voor het project heeft het college bij besluit van 27 juli 2023 omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend. Voorafgaand daaraan heeft de raad het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 genomen, dat onder meer bestaat uit een verklaring van geen bedenkingen. Naar aanleiding van de zitting heeft de raad op 30 oktober 2025 het projectuitvoeringsbesluit opnieuw en gewijzigd vastgesteld.

2. [appellant A] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied en vrezen voor ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat.

3. Veluwstaete residentie B.V. is de initiatiefnemer van de voorziene ontwikkeling.

BESLUITEN 2023

4. De raad heeft bij besluit van 29 juni 2023 voor het project een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Chw genomen. Daarnaast heeft het college bij besluit van 27 juli 2023 voor het project een omgevingsvergunning verleend. Uit de stukken en het verhandelde op de zitting is gebleken dat de besluitvorming zo is gepresenteerd dat het projectuitvoeringsbesluit is verleend en dat onder meer de omgevingsvergunning en de afgegeven verklaring van geen bedenkingen onderdeel uitmaken van het projectuitvoeringsbesluit. Op de zitting heeft de Afdeling ambtshalve aan de raad gevraagd hoe de besluitvorming over het projectuitvoeringsbesluit moet worden geduid.

4.1. In een nader stuk stelt de raad dat hij heeft beoogd met het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 een integrale toestemming te verlenen voor de realisatie van het project. De gronden waarop het project is voorzien, zijn niet in een structuurvisie of het bestemmingsplan aangewezen voor woningbouw, waardoor de raad op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Chw bevoegd is tot het nemen van een projectuitvoeringsbesluit. De raad stelt dat hij zich bij de besluitvorming strikt heeft gehouden aan de letter van de wet. In artikel 2.12 van de Chw staat dat als het projectuitvoeringsbesluit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, het projectuitvoeringsbesluit geldt als een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan en dat deze vergunning pas kan worden verleend als de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De raad stelt dat hij op basis hiervan een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven en het college op 27 juli 2023 de omgevingsvergunning heeft verleend. Uit het verhandelde op de zitting is gebleken dat het college meent dat het projectuitvoeringsbesluit vergelijkbaar is met een coördinatieregeling en dat de omgevingsvergunning op grond van het projectuitvoeringsbesluit is verleend en daarmee dus onderdeel is van het projectuitvoeringsbesluit, maar dat de individuele besluiten volgens de Chw wel herkenbaar moesten blijven. De raad heeft in zijn nadere stuk aangegeven dat deze uitleg en de besluitvorming niet overeenkomen met de bedoeling van de wetgever.

4.2. De raad heeft, naar aanleiding van de zitting, met het besluit van 30 oktober 2025 het projectuitvoeringsbesluit opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Met dit besluit heeft de raad het

projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 en de omgevingsvergunning van 27 juli 2023 willen vervangen.

4.3. Uit het verhandelde op de zitting is gebleken dat [appellant A] en anderen beroep hebben ingesteld tegen het projectuitvoeringsbesluit en dat, omdat de besluitvorming zo is gepresenteerd dat de omgevingsvergunning onderdeel is van het projectuitvoeringsbesluit, hun beroep ook ziet op dit besluit.

4.4. Artikel 2.10 van de Chw luidt:

"1. Op verzoek of ambtshalve kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van een project als bedoeld in artikel 2.9, eerste lid, een projectuitvoeringsbesluit vaststellen, waaronder begrepen de vaststelling dat deze afdeling op het project van toepassing is. Burgemeester en wethouders kunnen het projectuitvoeringsbesluit ten aanzien van een project als bedoeld in artikel 2.9, eerste lid, onderdeel a, alleen vaststellen indien de gemeenteraad in een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van die wet de gronden waarop het projectuitvoeringsbesluit betrekking heeft voor woningbouw heeft aangewezen. Indien de gronden in de structuurvisie of in het bestemmingsplan niet voor woningbouw zijn aangewezen, is de gemeenteraad bevoegd tot het nemen van het projectuitvoeringsbesluit voor een project als bedoeld in artikel 2.9, eerste lid, onderdeel a.

[...]

3. Het projectuitvoeringsbesluit strekt ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de besluiten die vereist zouden zijn geweest krachtens de in het tweede lid bedoelde wettelijke voorschriften."

Artikel 2.12 van de Chw luidt:

"Voor zover het projectuitvoeringsbesluit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan of een beheersverordening, geldt het projectuitvoeringsbesluit als een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken. Deze vergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De artikelen 2.27 en 2.28 van de Wabo zijn van overeenkomstige toepassing."

4.5. De Afdeling is van oordeel dat het college de omgevingsvergunning van 27 juli 2023 en de raad het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 hebben genomen in strijd met artikel 2.10, derde lid, en artikel 2.12 van de Chw.

Uit artikel 2.10, derde lid Chw volgt dat het projectuitvoeringsbesluit in de plaats treedt van andere besluiten, die zonder dit projectuitvoeringsbesluit nodig zouden zijn. Het was daarom aan de raad om met het projectuitvoeringsbesluit te beslissen over alle aangevraagde activiteiten. Het college mocht niet daarnaast ook nog een afzonderlijke omgevingsvergunning verlenen.

4.6. Gelet op het vorenstaande is het beroep van [appellant A] en anderen tegen het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 en de omgevingsvergunning van 27 juli 2023 gegrond, zodat deze besluiten dienen te worden vernietigd.

PROJECTUITVOERINGSBESLUIT VAN 30 OKTOBER 2025

5. Met het projectuitvoeringsbesluit van 30 oktober 2025 heeft de raad het besluit van 29 juni

2023 opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Het besluit van 30 oktober 2025 wordt, gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding. Voor [appellant A] en anderen is hiermee een beroep van rechtswege tegen dit besluit ontstaan.

Besluitvorming

6. De raad heeft op grond van het verhandelde op de zitting aanleiding gezien om het projectuitvoeringsbesluit opnieuw en gewijzigd vast te stellen. Dit heeft hij bij besluit van 30 oktober 2025 gedaan.

Bij de besluitvorming over het projectuitvoeringsbesluit in 2023 heeft de raad het verlenen van onder meer een omgevingsvergunning voor bouwen overgelaten aan het college. De raad stelt zich op het standpunt dat zij alleen heeft gekeken naar artikel 2.12 van de Chw en niet naar artikel 2.10, derde lid, van de Chw. In artikel 2.10, derde lid, van de Chw staat dat het projectuitvoeringsbesluit strekt ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de besluiten die vereist zouden zijn geweest. Het projectuitvoeringsbesluit komt daarmee ook in de plaats van een omgevingsvergunning, voor zover die benodigd is voor het specifieke project. In dit geval had het college onder meer geen omgevingsvergunning voor bouwen moeten of mogen verlenen. De toestemming voor de activiteit bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan had expliciet onderdeel moeten zijn van het projectuitvoeringsbesluit. Met het herstelbesluit van 30 oktober 2025 heeft de raad deze onvolkomenheid hersteld.

6.1. [appellant A] en anderen voeren kort samengevat over het herstelbesluit van 30 oktober 2025 aan dat de besluitvorming onjuist is, omdat afdeling 3.4 van de Awb opnieuw had moet worden toegepast. Het nieuwe projectuitvoeringsbesluit bevat alle toestemmingen voor de activiteiten die benodigd zijn voor de uitvoering van het project. Omdat de raad nu voor het eerst zelf die toestemmingen heeft afgegeven en het nieuwe projectuitvoeringsbesluit in zoverre ingrijpend afwijkt van het eerder genomen projectuitvoeringsbesluit, had een nieuw ontwerpbesluit ter inzage moeten worden gelegd. Ten onrechte is dat hier niet gebeurd. De raad heeft nu niet op basis van eventuele nieuwe zienswijzen de discussie volledig kunnen voeren.

6.2. In artikel 2.11 van de Chw staat dat op de voorbereiding van de beslissing tot vaststelling van het projectuitvoeringsbesluit, afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is en dat zienswijzen door een ieder naar voren kunnen worden gebracht.

In artikel 2.12 van de Chw staat dat voor zover het projectuitvoeringsbesluit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, het projectuitvoeringsbesluit geldt als een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

6.3. Bij de totstandkoming van besluiten op aanvraag die worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, neergelegd in afdeling 3.4 van de Awb, moet in beginsel op de aanvraag worden beslist zoals die is ingediend en met het ontwerp van het besluit ter inzage is gelegd.

6.4. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanknopingspunten voor het oordeel dat er sprake zou zijn van een nieuwe ontwikkeling en dus dat het hier gaat om een materiële wijziging van het besluit. Materieel is er niets gewijzigd aan de inhoud van de besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling niet in dat aannemelijk is dat derden worden benadeeld als gevolg van het herstelbesluit van

30 oktober 2025. De Afdeling ziet daarom geen grond voor de conclusie dat de raad het herstelbesluit ter inzage had moeten leggen op grond van afdeling 3.4 van de Awb.

Toepasselijk recht

7. [appellant A] en anderen voeren kort samengevat aan dat de besluitvorming over het herstelbesluit onjuist is, omdat ten onrechte het oude recht is toegepast.

7.1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een besluit is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo.

De aanvraag om een omgevingsvergunning, die heeft geleid tot het projectuitvoeringsbesluit, is ingediend op 10 februari 2022. Dat betekent dat in dit geval het recht, waaronder de Wabo en de Chw, zoals dat gold vóór

1 januari 2024, van toepassing blijft.

7.2. Het betoog slaagt niet.

Behoefte

8. [appellant A] en anderen voeren kort samengevat aan dat de behoefte aan de voorziene ontwikkeling niet is aangetoond. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet worden aangetoond dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht behoefte bestaat aan acht appartementen en vier vrijstaande woningen. Er is volgens hen niet inzichtelijk gemaakt wat de huidige harde en zachte plancapaciteit is en hoeveel woningen in de periode 2020-heden zijn gerealiseerd. Ook ontbreekt een cijfermatige onderbouwing van de behoefte en een afweging van de behoefte tegen het bestaande aanbod. Daarnaast kunnen zij zich niet aan de indruk onttrekken dat de appartementen en vrijstaande woningen in een zeer hoge prijs categorie vallen waar vrijwel geen vraag naar is. In dat kader wijzen zij op de door hen overgelegde memo "Onderzoek behoefte appartementen hogere segment in Nunspeet" van 18 november 2024 van EDOK-RO, waarin staat dat er in Nunspeet weinig behoefte is aan appartementen in het segment van ruim 1 miljoen tot ongeveer 3 miljoen euro. Tot slot wijzen zij erop dat het woningbehoefte- en woonbehoefteonderzoek ten onrechte niet bij het ontwerp ter inzage is gelegd.

8.1. In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro zijn voorwaarden opgenomen waaraan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Deze voorwaarden gelden ook als een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat in dat geval artikel 3.1.6 van het Bro van overeenkomstige toepassing is.

8.2. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, moet, in onderlinge samenhang, worden beoordeeld in hoeverre de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, in vergelijking met het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte de omgevingsvergunning mogelijk maakt in vergelijking met het bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning die in afwijking van het bestemmingsplan een stedelijke

ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het planologische regime geen nieuw ruimtebeslag mogelijk maakt en alleen voorziet in een planologische functiewijziging, is in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in de omgevingsvergunning voorziene functie en van wat onder het bestemmingsplan mogelijk is.

8.3. De raad stelt dat het planologisch regime de bouw van drie woningen al mogelijk maakt op de gronden van de voorziene ontwikkeling. Met het projectuitvoeringsbesluit worden dus niet vier woningen en acht appartementen (in totaal twaalf woningen), maar één woning en acht appartementen mogelijk gemaakt. De raad stelt zich onder verwijzing naar rechtspraak van de Afdeling daarom op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet voorziet in stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ruimtelijke uitstraling van de voorziene ontwikkeling is daarnaast niet van zodanige aard of omvang dat er aanleiding is van dit algemene uitgangspunt af te wijken, omdat het planologische regime al deels een woonbestemming mogelijk maakt. De bebouwing aan de Molijnlaan kent verschillende afmetingen, variërend van woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis en een schoolgebouw. In dit beeld worden het voorziene appartementengebouw en de voorziene vrijstaande woningen geplaatst als een nieuwe toevoeging, aldus de raad.

8.4. De raad heeft uit het oogpunt van zorgvuldigheid toch getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De raad stelt in zijn verweerschrift dat de behoefte aan de voorziene ontwikkeling is onderbouwd met behulp van de Woonvisie "Goed Wonen in de gemeente Nunspeet" en het woningbehoefteonderzoek dat aan de Woonvisie ten grondslag ligt. In paragraaf 5.12 van de ruimtelijke onderbouwing zijn deze onderzoeken samengevat. Voor de kwantitatieve woonbehoefte staat er dat de toename van het aantal huishoudens voor de periode 2020 -2025 leidt tot een noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 670 woningen. In paragraaf 3.2 van de Woonvisie is een cijfermatige onderbouwing gegeven over het bestaande aanbod en de behoefte aan woningen.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte wordt verwezen naar een landelijk woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudenprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat er zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn behoefte bestaat aan woningen in alle kooprijkssegmenten. Door de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal de behoefte aan appartementen met lift of geschikte grondgebonden seniorenwoningen op langere termijn toenemen. Gelet hierop is er ook gelet op het kwalitatieve aspect behoefte aan de voorziene woningen.

8.5. Daargelaten of sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, heeft de raad de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voldoende gemotiveerd. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat [appellant A] en anderen geen aanknopingspunten hebben aangevoerd die leiden tot twijfel over de juistheid van wat de raad heeft toegelicht over de behoefte aan de voorziene ontwikkeling. De raad heeft op de zitting toegelicht dat de door [appellant A] en anderen overgelegde memo van 18 november 2024 losse opmerkingen van een aantal makelaars bevat en dat dit document niet afdoet aan de inzichten die de raad uit eigen woningonderzoek heeft verkregen. Voor zover [appellant A] en anderen stellen dat een

cijfermatige onderbouwing van de behoefte ontbreekt, verwijst de raad in zijn verweerschrift naar paragraaf 3.2 van de Woonvisie. In deze paragraaf staat onder meer dat de gemeente tot 2025 een plancapaciteit van 394 woningen heeft, maar door de behoefte aan woningbouw in de plancapaciteit tot 2025 een realistisch tekort heeft van ongeveer 272 woningen. De Afdeling ziet onder deze omstandigheden in het betoog van [appellant A] en anderen op dit punt geen aanleiding voor het oordeel dat niet is voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Voor zover [appellant A] en anderen erop wijzen dat het woningbehoefte- en woonbehoefteonderzoek niet bij het ontwerp ter inzage is gelegd, leidt dit niet tot een ander oordeel. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat het gaat om openbare onderzoeken. Het is niet in strijd met artikel 3:11 van de Awb dat voor de onderbouwing van de behoefte wordt volstaan met een vermelding van de uitkomst van de beoordeling met verwijzing naar een of meer openbare onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Het betoog slaagt niet.

Omgevingsverordening Gelderland

9. [appellant A] en anderen voeren aan dat het projectuitvoeringsbesluit in strijd is met artikel 2.2, eerste lid, van de Omgevingsverordening Gelderland, omdat niet is getoetst of de voorziene ontwikkeling past binnen een door het college van gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonagenda. Ook wijzen [appellant A] en anderen erop dat niet van de regionale woonagenda kan worden afgeweken omdat dan niet wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van artikel 2.2, tweede lid, onder a, van de Omgevingsverordening Gelderland.

9.1. Artikel 1.3, eerste lid onder f, van de Omgevingsverordening Gelderland luidt als volgt:

"In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt, tenzij anders is bepaald, onder bestemmingsplan mede verstaan:

f. projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet."

Artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland luidt als volgt:

"1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;

[...] "

9.2. In het verweerschrift stelt de raad dat de voorziene ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Hij wijst op de Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord-Veluwe. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling, bestaande uit een appartementengebouw en vier vrijstaande woningen, past binnen de Regionale Woonagenda, die uitgaat van lokale beleidsvrijheid voor de samenwerkende gemeenten, waaronder de gemeente Nunspeet.

Daarnaast heeft de raad op de zitting desgevraagd toegelicht dat de voorziene ontwikkeling ook past binnen de woonagenda van 8 maart 2023, die is gesloten tussen alle gemeentes in

de regio Noord Veluwe en het college van Gedupeerde Staten van Gelderland. Uit dat document volgt dat de gemeente Nunspeet tot 2030 1380 woningen dient te realiseren. Van deze 1380 woningen dienen er 1050 huur- en betaalbare woningen te zijn. Dit betekent dat er nog 230 woningen overblijven die gerealiseerd moeten worden. De voorziene ontwikkeling valt binnen die 230 woningen.

9.3. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanknopingspunten om te twijfelen aan het standpunt van de raad dat de met het plan voorziene woningen passen binnen de regionale woonagenda als bedoeld in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland. Omdat wordt voldaan aan artikel 2.2, eerste lid, van de Omgevingsverordening Gelderland, komt de Afdeling niet meer toe aan de beoordeling van het betoog dat ziet op artikel 2.2, tweede lid, van de Omgevingsverordening Gelderland.

Het betoog slaagt niet.

Beleidsregel Woningbouw op Maat

10. [appellant A] en anderen betogen dat de voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming is met de Beleidsregel Woningbouw op Maat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte niet getoetst aan deze beleidsregel.

10.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat de Beleidsregel Woningbouw op Maat niet van toepassing is. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat deze beleidsregel een afwegingskader bevat voor nieuwe particuliere initiatieven voor woningbouw. Als gemeentelijke grondposities in het geding zijn, zoals in dit geval, worden de beleidsregels niet toegepast. Zo was onder meer de voormalige huishoudschool eigendom van de gemeente en is het perceel in een grondruil betrokken geweest. Voor zover [appellant A] en anderen aanvoeren dat dit niet specifiek volgt uit het beleid, heeft de raad aangegeven dat dit wel kan worden afgeleid uit de context van de besluitvorming. De raad wijst in dit kader naar het raadsbesluit van 23 mei 2019 waarin onder meer staat dat het college op 23 april 2019 in het kader van de Beleidsregel Woningbouw op Maat de lijst dynamisch programma woningbouw 2019/2020 heeft vastgesteld. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat dit een lijst betreft van nieuwe projecten die vallen onder het toepassingsgebied van de beleidsregel. Daarnaast heeft de raad in datzelfde raadsbesluit afzonderlijk besloten over het nu voorliggende project. Hieruit kan volgens de raad worden afgeleid dat de daarin voorziene woningbouw niet valt onder de Beleidsregel Woningbouw op Maat.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad deugdelijk gemotiveerd waarom de Beleidsregel Woningbouw op Maat niet van toepassing is. De Afdeling is daarom van oordeel dat de raad terecht niet heeft getoetst aan de Beleidsregel Woningbouw op Maat.

Het betoog slaagt niet.

Natuur en groen

- Soortenbescherming

11. [appellant A] en anderen betogen dat onvoldoende is onderzocht of het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (Wnb) op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg staat. In de kern komt hun betoog erop neer dat zich volgens hen gewone grootoorvleermuizen, boombewonende vleermuizen, ransuilen, eekhoorns, gierzwaluwen en marters bevinden op de in het project betrokken gronden. In dit kader wijzen zij op overgelegde foto's. Ook leggen [appellant A] en anderen twee contra-expertises over, namelijk de memo "[locatie 1]-[locatie 3] te Nunspeet" van Laneco van 16

januari 2024 en de memo "Nadere beschouwing reactie Habitus B.V. en Ecofect B.V." van Laneco van 7 april 2025. Kort samengevat is de kern van deze contra-expertises dat de raad nader onderzoek had moeten uitvoeren naar de hierboven genoemde diersoorten.

11.1. Het bestuursorgaan mag geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen als en voor zover het op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het wettelijk soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg staat. De Afdeling is van oordeel dat voor het projectuitvoeringsbesluit dezelfde toets geldt.

11.2. Aan het projectuitvoeringsbesluit heeft de raad verschillende natuuronderzoeken ten grondslag gelegd, namelijk twee quickscans van

28 augustus 2017 en 21 oktober 2021 en een nader natuuronderzoek naar beschermde soorten van Habitus van 15 november 2021.

Naar aanleiding van deze onderzoeken is een ontheffing op grond van de Wnb aangevraagd. Bij besluit van 22 september 2022 heeft het college van gedeputeerde staten van Gelderland ontheffing verleend voor het overtreden van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb voor de gewone dwergvleermuis in verband met het project. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat er inmiddels een nieuwe Wnb-ontheffing is aangevraagd, omdat de vorige Wnb-ontheffing is verlopen in juni 2025. Uit het verhandelde op de zitting is gebleken dat er geen beroep is ingesteld tegen de nieuwe Wnb-ontheffing en dat deze onherroepelijk is.

11.3. De raad heeft, onder verwijzing naar het rapport "Reactie op contra-expertise [locatie 1]-[locatie 2] te Nunspeet", van Habitus, gedateerd 19 april 2024, het rapport van Ecofect van 24 juni 2024 en het rapport "Nader onderzoek marterachtigen, Locatie onderzoek F.A. Molijnlaan Nunspeet" van Ecofect van 1 november 2024, toegelicht dat de Wnb voor de door [appellant A] en anderen genoemde diersoorten niet wordt overtreden. Zo staat in het rapport van Ecofect van 24 juni 2024 dat de in 2017/2018 en 2021 protocollair uitgevoerde vleermuisonderzoeken en de registraties in gevalideerde databanken voldoende aanleiding geven om aan te nemen dat de Wnb voor de grootoorvleermuis niet wordt overtreden. Voor de ransuil en de eekhoorn staat in het rapport van Ecofect dat er geen aanwijzingen zijn dat de ransuil gebruik maakt van de gronden van de voorziene ontwikkeling en dat de gronden van de voorziene ontwikkeling niet als essentieel leefgebied voor de eekhoorn kan worden beschouwd. Over de gierzwaluw staat in het rapport van Ecofect dat de gronden van de voorziene ontwikkeling in potentie wel geschikt zijn voor de gierzwaluw en hier veiligheidshalve onderzoek naar had moeten worden verricht. Maar tijdens het onderzoek naar de huismus en vleermuizen in de optimale periode en onderzoekstijden voor de gierzwaluw, zijn deze niet gesignaleerd en de afwezigheid van sporen of registraties in databanken geven voldoende zekerheid dat de soort geen gebruik maakt van de gronden van de voorziene ontwikkeling. Over de marters staat in het rapport "Nader onderzoek marterachtigen, Locatie onderzoek F.A. Molijnlaan Nunspeet" van Ecofect van 1 november 2024 dat het bureau-onderzoek en het habitatgeschiktheidsonderzoek geen aanleiding geven om aan te nemen dat kleine marterachtigen gebruik maken van de gronden van de voorziene ontwikkeling en dat een groot deel van het habitat intact blijft. Ook de beelden van wildcamera's bevestigen dit, omdat er geen hits of aanwijzingen zijn gevonden voor marterachtigen.

Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich met de informatie in de door de raad overgelegde rapporten op het standpunt heeft kunnen stellen dat het wettelijk soortenbeschermingsregime op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het

projectuitvoeringsbesluit in de weg staat. De Afdeling ziet in het aangevoerde en de overgelegde stukken geen concrete aanknopingspunten waarom de hierop gebaseerde conclusies van de raad niet juist zijn. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor zover [appellant A] en anderen erop wijzen dat het onderzoek naar vleermuizen niet is uitgevoerd volgens het Vleermuizenprotocol, dit niet leidt tot een ander oordeel. De raad heeft op de zitting toegelicht dat alleen en gemotiveerd is afgeweken van de protocoletijden uit het Vleermuizenprotocol. In plaats van twee keer een avondbezoek van twee uur, heeft er twee keer een avondbezoek van 1,5 uur en een ochtendbezoek plaatsgevonden. De raad wijst erop dat uit de verschillende onderzoeken niet is gebleken dat de beperkte afwijking van het Vleermuizenprotocol zal leiden tot substantieel andere uitkomsten. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen reden voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt heeft kunnen stellen. Overigens heeft de raad op de zitting nog meegegeven dat inmiddels zestien bomen zijn gekapt op de gronden van de voorziene ontwikkeling. De kapwerkzaamheden hebben plaatsgevonden onder ecologische begeleiding en daarbij zijn geen diersoorten of nesten aangetroffen. De bomen die er nu nog staan, zullen er ook blijven staan. Er zal dus een groenstrook blijven op de gronden, aldus de raad.

11.4. Voor zover [appellant A] en anderen er nog op wijzen dat de MER-beoordeling onjuist en onvolledig is, omdat niet is onderkend dat zich andere beschermde diersoorten dan de dwergvleermuis op de gronden van het bouwplan bevinden, overweegt de Afdeling dat zij gelet op het vorenstaande geen aanleiding ziet voor het oordeel dat de MER-beoordeling op dit punt onjuist of onvolledig zou zijn.

11.5. Het betoog slaagt niet.

- Bomen

12. [appellant A] en anderen voeren aan dat de bomen op de gronden van de voorziene ontwikkeling onvoldoende zijn beschermd, omdat de rapporten, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing elkaar tegenspreken. Zo staat in de Boom Effect Analyse van 17 oktober 2017 een minimale graafafstand variërend van 1,65 m tot 2,5 m tot de boom, terwijl in de Boom Effect Analyses van 27 juli 2022 en 15 maart 2023 uit wordt gegaan van algemene verboden binnen de kwetsbare boomzone van 1,5 m buiten kroonprojectie. Onduidelijk is welke graafafstanden concreet moeten worden aangehouden en of er überhaupt mag worden gegraven binnen de beschermende zone.

Daarnaast zijn de gevolgen voor de bomen nabij het perceel van [appellant L] en [appellant M] (locatie 4) niet onderzocht. Deze bomen staan nabij de perceelsgrens. Het is niet uitgesloten dat de bomen op het perceel van [appellant L] en [appellant M] ernstig beschadigd raken als gevolg van werkzaamheden.

12.1. In het verweerschrift stelt de raad dat de verschillende rapporten elkaar niet tegenspreken. De beschermingsmaatregelen van de Boom Effect Analyse van 17 oktober 2017 gelden onverkort en deze zijn aangevuld met de beschermingsmaatregelen van de Boom Effect Analyse van 27 juli 2022 en de beschermingsmaatregelen van de Boom Effect Analyse van 15 maart 2023. In de Boom Effect Analyses uit 2022 en 2023 zijn verder, op verzoek van de raad, nadere maatregelen geformuleerd die nog niet waren opgenomen in de Boom Effect Analyse uit 2017. Op de zitting heeft de raad desgevraagd toegelicht dat er maatwerk per locatie is geleverd. De graafstand van 1,5 m buiten de kroonprojectie is een algemene opmerking in de boomrapporten, maar in elk rapport staat een tabel met de specifieke situatie en dat biedt maatwerk voor de locatie. In voorschrift 1.9, behorend bij het projectuitvoeringsbesluit, staat dat bomen dienen te worden beschermd volgens de hiervoor

genoemde Boom Effect Analyses.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in wat [appellant A] en anderen hebben aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het standpunt van de raad, dat de bomen op de gronden van de voorziene ontwikkeling voldoende zijn beschermd, onjuist is.

12.2. Voor zover [appellant A] en anderen stellen dat de gevolgen voor de bomen nabij het perceel [locatie 4] niet zijn onderzocht, mist dit betoog feitelijke grondslag. De Afdeling stelt vast dat in het rapport "Boom Effect Analyse [locatie 1], Nunspeet" van 15 maart 2023 specifiek is ingegaan op de bomen nabij dit perceel. De raad stelt in zijn verweerschrift dat dit rapport met [appellant L] en [appellant M] is besproken en dat in dit rapport maatregelen staan opgenomen, ook in relatie tot de bomen op het perceel van [appellant L] en [appellant M]. In voorschrift 1.9 behorend bij het projectuitvoeringsbesluit staat dat bomen dienen te worden beschermd volgens onder meer het hiervoor genoemde rapport van 15 maart 2023.

12.3. Het betoog slaagt niet.

Parkeren

13. [appellant A] en anderen voeren aan dat de aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen niet is geborgd. Zij vrezen voor parkeeroverlast.

13.1. De Afdeling stelt vast dat er parkeerplaatsen zijn opgenomen in de bouwtekeningen en dat deze bouwtekeningen onderdeel uitmaken van het projectuitvoeringsbesluit. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad uit de bouwtekeningen terecht afgeleid dat de aanleg en de instandhouding van de voorziene parkeerplaatsen zijn geborgd. Daarbij is van belang dat uit bouwtekening ba02 volgt dat er 18 parkeerplaatsen in de parkeergarage van het voorziene appartementengebouw worden voorzien en uit bouwtekening ba01 volgt dat er 10 parkeerplaatsen op het maaiveldniveau worden gerealiseerd. Gelet hierop is de aanleg van de voorziene parkeerplaatsen geborgd. Ook de instandhouding van de voorziene parkeerplaatsen is geborgd, want er wordt in strijd met het projectuitvoeringsbesluit gehandeld als de voorziene parkeerplaatsen worden weggehaald. Gelet hierop is de door [appellant A] en anderen geuite vrees ongegrond.

Het betoog slaagt niet.

Verkeersveiligheid

14. [appellant A] en anderen vrezen voor een verkeersonveilige situatie nabij het perceel van [appellant L] en [appellant M] als de aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen van de voorziene ontwikkeling niet is geborgd. Hun perceel wordt ontsloten via de F.A. Molijnlaan en zij vrezen dat er een kans is dat auto's langs en op het fietspad en in de berm worden geparkeerd waardoor het zicht wordt ontnomen.

14.1. Zoals hiervoor onder 13.1 is overwogen, is de aanleg en instandhouding van de voorziene parkeerplaatsen op de gronden van de voorziene ontwikkeling voldoende geborgd. De door [appellant A] en anderen gestelde vrees dat er als gevolg van de voorziene ontwikkeling auto's langs en op het fietspad en in de berm zullen worden geparkeerd is daarom ongegrond.

Het betoog slaagt niet.

Goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke impact

15. [appellant A] en anderen voeren aan dat het bouwplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zij wijzen in dat kader naar de bouwhoogte en het bouwvolume, de bezonning en privacy. Hieronder zal de Afdeling deze beroepsgronden per aspect beoordelen.

- Bouwhoogte en bouwvolume

16. [appellant A] en anderen voeren - kort samengevat - aan dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom een bouwhoogte van 14,5 m ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarnaast wijzen [appellant A] en anderen erop dat er ten onrechte bergingen/garages met een bouwhoogte van 4,95 m tegen de erfgrans worden voorzien.

Verder wijkt volgens hen het volume van het voorziene appartementengebouw sterk af van de andere bebouwing in de directe omgeving. Het appartementengebouw doet, mede gelet op de omvang van het gebouw, ernstig afbreuk aan de ruim opgezette laan en de parkachtige structuur met veel groen en bomen.

16.1. De raad stelt in zijn verweerschrift dat volgens de bouwtekeningen de bouwhoogte 13,5 m is en als het vastgestelde peil van 1 m wordt meegerekend, de hoogte van het voorziene appartementencomplex in totaal 14,5 m boven het maaiveld is. Een dergelijk appartementengebouw van twee bouwlagen met een kap, waarbij in de kap appartementen zijn gerealiseerd, komt meer voor in de gemeente Nunspeet. Verder heeft de raad in zijn verweerschrift toegelicht dat een bouwhoogte van maximaal 14,5 m, mede gelet op de maximale bouwhoogtes in de omgeving van 8 en 11 m, naar het oordeel van de raad passend is.

De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar heeft moeten achten.

16.2. Wat betreft de maximale bouwhoogte van de bergingen/garages, stelt de raad in zijn verweerschrift dat deze gebouwen een nokhoogte van 4,95 m en een goothoogte van 2,96 m hebben. De raad stelt dat deze maatvoeringen in verhouding zijn met gebouwen in de omgeving van het bouwplan. Zo wijst de raad erop dat op grond van het planologische regime voor de bijbehorende bouwwerken die mogen worden gebouwd bij de woningen aan de Boterdijk en de F.A. Molijnlaan een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximale goothoogte van 3,5 m is toegestaan. Verder wijst de raad op de bouwtekeningen waaruit volgt dat de bergingen en garages niet tegen de erfgransen van [appellant A] en anderen zijn gesitueerd en dat er ook nog een groenstrook is gepland tussen de erfgrans en de gebouwen. Volgens afspraken die zijn gemaakt tijdens het participatieproces zijn de bergingen en garages op minimaal 1,5 m van de erfgransen gesitueerd, aldus de raad.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad deugdelijk gemotiveerd waarom de maximale bouwhoogte van de bergingen/garages aanvaard is.

16.3. In de nota van zienswijzen staat dat het bouwvolume van het voorziene appartementencomplex geen inbreuk vormt op het karakter van de omgeving en specifiek de F.A. Molijnlaan. De F.A. Molijnlaan wordt gekarakteriseerd door ruime, groene, percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou zich moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, die bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich ook goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is ongeveer 11 m hoog. De goothoogte van het

nieuwe complex is ook ongeveer 11 m hoog. De beleving van de hoogte van het huidige gebouw is dus zeer vergelijkbaar met het nieuwe bouwplan, aldus de raad.

De Afdeling ziet in wat [appellant A] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt mocht stellen.

16.4. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet een dergelijke maximale bouwhoogte en bouwvolume aanvaardbaar heeft mogen achten.

Het betoog slaat niet.

- Bezinning

17. Met betrekking tot het aspect bezinning hebben [appellant A] en anderen, in reactie op het bezonningsonderzoek van oktober 2021, een second opinion overgelegd van ir. dhr. J. Tack waaruit volgens hen blijkt dat ten onrechte is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm op het perceel [locatie 5].

Zo is in het bezonningsonderzoek de omliggende bebouwing zeer schematisch opgezet. Verder worden schuine daken ten onrechte geprojecteerd als platte daken. Ook zijn hoogtes niet correct weergegeven. Tot slot ontbreekt bebouwing en zijn posities van de ramen of gevelopeningen niet in het model opgenomen. Hierdoor is de bezonningsduur ten onrechte hoger ingeschat voor de aangrenzende percelen. In de second opinion staat dat het perceel [locatie 5] in de vergunde situatie niet voldoet aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

17.1. In paragraaf 6.11 van de ruimtelijke onderbouwing is op basis van het bezonningsonderzoek van oktober 2021 ingegaan op het aspect bezinning.

17.2. In het verweerschrift heeft de raad gereageerd op de second opinion van [appellant A] en anderen. De bezonningsstudie van oktober 2021 is opgezet volgens de strenge TNO-norm. Uit deze studie blijkt dat op alle kritieke momenten gedurende het jaar op 21 januari, 21 juni en 22 november het nieuw te bouwen appartementengebouw in het geheel geen schaduw geeft op de bestaande woningen op de aangrenzende percelen. Alhoewel de omliggende woningen in het gebruikte model schematisch zijn weergegeven, met platte volumes zonder gedetailleerde weergave van kozijnen en dergelijke, is op de afbeeldingen duidelijk te zien dat omliggende woningen vrij blijven van schaduw die voortkomt uit het nieuw te bouwen gebouw. Het meer gedetailleerd uitwerken van de omliggende bebouwing zal die conclusie niet veranderen. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat schaduwwerking die zich voordoet op de percelen van [appellant A] en anderen, met name wordt veroorzaakt door de bouwwerken en bomen die op de percelen van [appellant A] en anderen zelf staan. De stelling dat het perceel [locatie 5] niet voldoet aan de strenge norm als gevolg van de vergunde situatie, klopt, gelet op het vorenstaande, dus niet.

De Afdeling ziet, gelet op deze toelichting van de raad, geen aanleiding voor het oordeel dat het bezonningsonderzoek niet juist is uitgevoerd of dat de bevindingen daarin onjuist zijn.

Het betoog slaagt niet.

- Privacy

18. Weliswaar is het niet uit te sluiten dat door het realiseren van het project de privacy van [appellant A] en anderen feitelijk zal afnemen, maar naar het oordeel van de Afdeling bestaat geen grond om aan te nemen dat de afname van privacy van [appellant A] en anderen als gevolg van het bouwplan zo groot zal zijn dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de

Afdeling op het standpunt mogen stellen dat de privacy van [appellant A] en anderen niet onaanvaardbaar zal worden aangetast door de voorziene ontwikkeling.

- Conclusie goede ruimtelijke ordening

19. Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het bouwplan in zoverre in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De betogen slagen niet.

Welstand

20. [appellant A] en anderen voeren - kort samengevat - aan dat de raad ten onrechte de welstandsnota heeft gewijzigd voor dit project. Verder wijzen zij erop dat de raad ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden niet heeft betrokken bij de voorbereiding van de wijziging van de welstandsnota.

20.1. De welstandsnota Welstand Nunspeet 2015 is vastgesteld op

9 december 2015. In paragraaf 1.3.1 van deze welstandsnota staat dat voor een gebied waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, vaak aanvullend welstandsbeleid wordt opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan of een beeldkwaliteitsparagraaf. Daar waar een dergelijk aanvullend beeldkwaliteitsdocument geldt (of in de toekomst gaat gelden) is het bepaalde in de welstandsnota ondergeschikt, zo staat er.

De raad heeft in het besluit van 29 juni 2023 het Beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota vastgesteld. Dit deel van het besluit van 29 juni 2023 is ook bevestigd in het herstelbesluit van 30 oktober 2025. Het betreft de Beeldkwaliteitsparagraaf "Vierwoningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)"

20.2. De welstandsnota is beleid. Tegen het besluit tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan staat op zichzelf geen beroep open. Daarnaast geeft wat [appellant A] en anderen hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad het Beeldkwaliteitsplan niet aan het projectuitvoeringsbesluit ten grondslag heeft mogen leggen, alleen al niet omdat het Beeldkwaliteitsplan, zoals de raad op de zitting onweersproken heeft toegelicht, ook in ontwerp ter inzage is gelegd en hier zienswijzen over konden worden ingediend. Voor zover [appellant A] en anderen in het kader van de welstand ook nog wijzen naar het document "Stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders [locatie 1]-[locatie 2]" van 22 mei 2018 en stellen dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de stadsbouwmeester heeft gesteld terzijde zijn geschoven, maakt dit het oordeel niet anders. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het document uit 2018 een concept was en niet het definitieve stedenbouwkundige kader vormde. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige kaders iets anders dan de welstandsnormen. De stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden geven een mogelijke invulling van het gebied met respect voor de gemeentelijke welstandsnota, maar het zijn geen normen die kunnen gelden als welstandsnormen, aldus de raad. De Afdeling ziet in wat [appellant A] en anderen daar tegenover hebben gesteld geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt mocht stellen.

20.3. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

21. Gelet op het vorenstaande is het beroep tegen het besluit van 30 oktober 2025 ongegrond. Dit betekent dat het project mag worden uitgevoerd.

PROCESKOSTEN

22. Gelet op wat is overwogen onder 4.6 dient de raad de proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet van 27 juli 2023, kenmerk HZ 2022-0216, gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet van 27 juli 2023, kenmerk HZ 2022-0216;

III. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Nunspeet van 29 juni 2023 gegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nunspeet van 29 juni 2023;

V. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Nunspeet van 30 oktober 2025 ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Nunspeet en het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet, ieder voor de helft, tot vergoeding van bij [appellant A] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.335,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Nunspeet en het college, ieder voor de helft, aan [appellant A] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. N.H. van den Biggelaar, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Van Ewijk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 juni 2026

867