

Zienswijzennotitie Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello

Bestemmingsplan Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello
Beeldkwaliteitsplan Twello Noord
Exploitatieplan Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello



1. Inleiding

Het (ontwerp-)bestemmingsplan Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello (hierna: plan) gaat over de ontwikkeling van woningbouw in Twello-Noord. Het plangebied kent twee plandelen, die verbonden worden door de beek de Fliert. Het plandeel Nieuw Basselt bevindt zich bij de Kruisweg, Kruisvoorderweg en Basseltlaan. Het plandeel Fliertlanden bij de Holthuiserstraat, Rijksstraatweg, Dernhorstlaan en Parallelweg.

Het plan heeft vanaf 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021 ter inzage gelegen. Daarnaast kon iedereen tijdens inloopsessies op 30 september en 1 oktober 2021 bij Linthorst Culinair nadere informatie krijgen over het plan. Tegen dit plan zijn 37 zienswijzen ingediend. Van de 37 ingediende zienswijzen zijn er 36 tijdig ingediend. Zienswijze 37 is buiten de zienswijzenperiode op 28 oktober 2021 ingediend. Deze overschrijding is beperkt, om deze reden is het redelijk om de zienswijze ook te behandelen.

2. Thematische beantwoording zienswijzen

Bij een groot aantal ingekomen zienswijzen zijn bezwaren geuit tegen het planproces, vooral over de locatiestudie, de vestiging van het voorkeursrecht voor gemeenten en de participatie. Daarnaast zijn veel zorgen geuit over het appartementencomplex aan de Kruisweg. Tot slot kwamen verkeerskundige aspecten als rode draad in de zienswijzen naar voren. Daarom wordt eerst thematisch een algemene reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 afzonderlijk op de individuele zienswijzen ingegaan.

2.1 Planproces (locatiestudie, Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en participatie)

Aanleiding plan

De aanleiding voor dit plan is de woningbouwbehoefte voor de kern Twello. Volgens de CBS/Primos cijfers uit 2018 is behoefte aan een extra 250 woningen tot 2030 en 100 woningen voor de periode daarna. Dit is bovenop de al lopende inbreidingsplannen in Twello (zoals de 4 erven, herontwikkeling voormalig Veluws College en omgeving). Het woningmarktonderzoek uit 2018 (zie bijlage 6 van het plan) gaf verdere duiding aan de behoefte, en vormt de kwalitatieve input voor onderliggend plan. Inmiddels is door de krapte op de woningmarkt deze woningbouwbehoefte voor de korte en lange termijn sterk toegenomen.

Locatiestudie

In de locatiestudie *Twello.250 Woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek* zijn dertien locaties in en rondom Twello onderzocht. Uit dit onderzoek zijn de woningbouwlocaties in Twello Noord naar voren gekomen als meest geschikte locaties om invulling te geven aan de woningbehoefte. De overige locaties zijn voor het gestelde doel niet op de korte termijn haalbaar, zijn niet beschikbaar voor woningbouw omdat er ruimtelijke beperkingen liggen of voorzien niet in voldoende hoeveelheid woningen. Dat wil niet zeggen dat deze potentiële woningbouwlocaties in de toekomst niet alsnog in beeld komen.

Het advies uit de locatiestudie *Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek* is opgevolgd door de mogelijkheden aan de Zuiderlaan verder in beeld te brengen in het Addendum. Hiermee worden de voorkeurslocaties in het noorden van Twello nader verantwoord (zie beide rapportages in Bijlage 2 van het plan). De belangrijkste motivatie is dat door de omvang van de woningbehoefte dit niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. Woningbouwontwikkeling op deze locatie zorgt voor de afronding danwel verdere ontwikkeling van de schil om de kern. Er is sprake van een organische ontwikkeling waarbij de woonstructuren worden voortgezet. De locaties hebben als belangrijk voordeel dat zij relatief dichtbij het centrum en de voorzieningen liggen. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de ontwerpgegevens voor de locaties omschreven.

De gemeenteraad heeft met het besluit tot vaststelling van de locatiestudie en vestiging van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op 11 februari 2019 de aanbevelingen voor woningbouw op

deze locaties bekrachtigd. Meer hierover in de volgende paragraaf. Ook de provincie onderschrijft in haar zienswijze de gekozen locaties en begrijpt en steunt de keuze voor woningbouw op de uitbreidingslocaties ten noorden van Twello. Hiermee is voldoende gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Op 11 februari 2019 is door de gemeenteraad voorkeursrecht op grond van de Wvg gevestigd en hiermee heeft de gemeente een middel om een eerste recht van koop van gronden af te dwingen. Hiermee streeft de gemeente een regierol na en wordt ongewenste speculatie tegengaan. Zo blijkt ook uit één van de zienswijzen dat een marktpartij rekent met 30 woningen per hectare. Dit plan, met circa 13 hectare uitgeefbaar gebied, zou met deze suggestie zich lenen voor meer woningen (390 in plaats van 289).

Door de vereiste spoed en om te voorkomen dat belanghebbende gaan speculeren met kennis vooraf, voorziet de Wvg-procedure niet in inspraak vooraf (art. 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht). Vanwege de hoge druk op de woningmarkt is het noodzakelijk om binnen drie jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een bestemmingsplan vast te stellen en daarmee het voorkeursrecht te verlengen (art.9 onder lid 3 van de Wvg).

Participatie

Gezien het voorkeursrecht dat de gemeente heeft gevestigd op deze locatie was openheid van het plan in een vroegtijdig stadium helaas niet mogelijk. Dit zou zorgen voor een prijs opstuwend effect en een verslechtering van de positie van de gemeente in de onderhandelingen. Vanwege de grondverwerving was dit niet wenselijk. Daarnaast zijn aan het stedenbouwkundig plan allerlei onderzoeken en verkenningen voorafgegaan om een economisch haalbaar plan te kunnen presenteren. Om deze redenen kon een gedetailleerd stedenbouwkundig plan pas met de ter visie legging van het ontwerpplan worden getoond. Om geen 'in beton gegoten' plan te presenteren aan de omgeving en belangstellenden, is gekozen om tussentijds een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren tijdens de digitale inloopsessies van maart 2021. De digitale inloopsessies waren ook het centrale moment om iedereen gelijkwaardig van informatie te voorzien. De globale opzet liet de landschapsbouw, de woonvelden en de verkeerskundige ontsluitingen zien. Deze sessies zijn goed bezocht door circa 1.450 bezoekers in de digitale ruimte en circa 200 bezoekers bij de presentatie en vragenronde. Hierbij zijn veel positieve reacties ontvangen, maar ook enkele kritische geluiden. Naderhand zijn nog enkele gesprekken gevoerd met inwoners die na aanleiding van de inloopsessies nog vragen hadden.

Tijdens de digitale inloopsessies zijn op het prikbord tips en suggesties achtergelaten. Ondanks dat in enkele zienswijzen wordt gesuggereerd dat er niets mee is gebeurd, zijn deze allemaal individueel beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in het plan. Dit heeft de gemeente met het ontwerp niet openbaar gemaakt. Een overzicht van de tips en reacties wordt naar aanleiding van de zienswijzen hierover alsnog als bijlage bij de toelichting op het plan gevoegd, met daarbij een korte beoordeling. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het stedenbouwkundige plan. Op basis van dit plan is het exploitatieplan opgesteld. Met het exploitatieplan worden de publiekrechtelijke kosten verhaald in het geval de gemeente geen eigenaar van de gronden wordt en een grondeigenaar overgaat tot zelfrealisatie.

Gezien de omvang van dit plan en het aantal betrokken partijen is het haast niet te voorkomen dat de inwoners graag al meer en eerder dan de digitale inloopsessies bij de voorbereidingen betrokken hadden willen worden. Naast uitleg over de gevolgde procedure benoemen wij op onze rol als gemeentelijke overheid bij de keuzes die voorliggen in dit plan. Wij hebben de wettelijke taak om belangen te wegen. Dat betekent dat we weliswaar proberen om zo veel mogelijk aan ieders individueel belang tegemoet te komen, maar daarbij het algemene belang nooit uit het oog mogen verliezen. Het is de rol van de gemeente om daarbij uiteindelijk de definitieve keuzes te maken.

2.2 Verantwoording appartementengebouw en woonhof aan de Kruisweg

Stedenbouw

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief is gekozen om te verdichten op de locaties die relatief op korte afstand van Twello Centrum liggen. Hier hoort de typologie van 'centrum dorps' wonen bij. Hiermee wordt bedoeld compact wonen, geschikt voor kleinere huishoudens voor jongeren en ouderen. Deze doelgroep is het meest gebaat bij een locatie dicht bij het centrum en de voorzieningen zoals het NS-station. In het stedenbouwkundige plan is deze verdichting te vinden nabij de Kruisweg in het plandeel Nieuw Basselt en in het plandeel Fliertlanden nabij de Parallelweg. Voor het appartementengebouw aan de Kruisweg is gekozen om een andere woonvorm nabij het centrum. Het gebouw ligt hemelsbreed relatief dicht bij (circa 650 m) dan de appartementengebouwen in de woonwijken Achter 't Holthuis (circa 1,1 km) en de Schaker (1,25 km). Qua woningbouwprogramma wordt aangesloten op de bestaande beleidskaders (Woonvisie en Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst). Ook in de locatiestudie *Twello.250 Woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek* worden compacte woonvormen (de zogenaamde s-kavels) voorzien nabij het centrum. Het rapport vormde de basis voor het Wvg-besluit uit 2019.

Architectuur

Langs de Kruisweg is de nieuwbouw geprojecteerd op een oude akker aan de oostkant van de weg. De westkant van deze weg wordt begeleid door een dorps bebouwingslint. Het gebied aan de oostkant behoorde vroeger tot het landgoed de Basselt. Hier is bewust gekozen om geen nieuwe bebouwing langs de weg te projecteren, zoals aan de overkant, maar is gekozen voor een meer open beeld, in de schaal van het landgoederenlandschap. Daarom liggen de twee geclusterde woonvormen (woonhof en een appartementencomplex) ruim in het groen, op royale afstand van de Kruisweg en op royale afstand van elkaar. Om zorgen over een massief front weg te nemen, wordt de maximale breedte beperkt in de regels. De inrichting van het groen rond de gebouwen krijgt een collectief karakter om zo de samenhang passend bij de landgoedsfeer te ondersteunen. Om dezelfde reden is niet gekozen voor individuele bebouwing, maar voor twee grotere clusters met meerdere woningen. Het appartementengebouw manifesteert zich daarin als "hoofdgebouw", terwijl het woonhof meer onderschikt blijft. De architectuur van beide gebouwen onderscheidt zich van de oudere woningen langs de Kruisweg door een eigentijdse interpretatie van de oude landgoedsfeer. In het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen voor de architectuur om te bereiken dat de schaal van de gebouwen - ondanks de grotere maat - past in de omgeving.

Bouwhoogte

Het appartementengebouw is compact beoogd met variatie tussen twee en drie bouwlagen, met een verdiepte of half verdiepte parkeerkelder. Hiermee ontstaat een rijzigheid in het gebouw, dat fraaier is dan een plat en laag gebouw. De hoogte bedraagt maximaal 13 m. Het appartementengebouw in aanbouw in de Fliertbuurt is planologisch bestemd met een bouwhoogte van 15 m. Dit gebouw kent ook drie bouwlagen maar zonder (half)verdiept parkeren, waarbij de aangevraagde bouwhoogte 10,2 m is. 13 m is dan ook een noodzakelijke maat om parkeren onder het gebouw te kunnen blijven realiseren. Het maximaal aantal bouwlagen is ook vastgelegd in de verbeelding. Hiermee blijft het groene karakter van het gebied overeind en kijkt de omgeving niet of nauwelijks uit op geparkeerde auto's.

Royale groen buffers

Wanneer de situatie wordt vergeleken met de woonwijk Achter 't Holthuis, dan valt op dat de groenstroken rondom de appartementengebouwen variëren tussen 10 en 14 m. Om deze reden wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen die zich richten op de smalle groenstrook van 5 m aan de oostzijde van het gebouw. Het plan is hierop aangepast en wijzigt de groenbuffer naar minimaal 15 m aan de oostzijde van het appartementengebouw. Het anders situeren van appartementen maakt het gevraagde programma uitvoerbaar.

Daarnaast valt op dat in de praktijk de appartementengebouwen niet strak op deze grens zijn gebouwd. In dit plan gaat het dan ook om een minimale afstand van 15 m. De maten en oppervlakten in het plan zijn maximale eenheden en bieden flexibiliteit en ruimte voor het ontwerp van het gebouw.

2.3 Verkeer

De hoofdpzets van beide plandelen met de ligging en de ontsluiting van de woonvelden is tijdens de digitale bijeenkomsten op 25 en 27 maart 2021 voor het eerst gepresenteerd. Tijdens en na deze bijeenkomsten zijn er diverse vragen, reacties en suggesties gekomen over de verkeersafwikkeling. De meeste opmerkingen gingen over de toekomstige verkeersstromen, de verkeerstoename en verkeersonveiligere situaties in bepaalde straten en kruispunten als gevolg van de woningbouw. Voor een onafhankelijke beoordeling van deze verkeersopmerkingen op het plan is Goudappel Coffeng Adviseurs gevraagd het woningbouwplan op verkeerskundige aspecten en verkeersveiligheid te toetsen. Er is een analyse gemaakt van de wegen in het plangebied en de hoofdwegen in Twello. De analyse en de conclusies zijn door Goudappel Coffeng Adviseurs verwoord in het rapport Verkeersonderzoek Woningbouw Twello-Noord. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het plan uitvoerbaar is en dat nader onderzoek wordt aanbevolen voor de verkeersafwikkeling op bepaalde wegvakken en kruispunten.

Tijdens de inloopsessies en in de zienswijzen zijn veel opmerkingen over het verkeer naar voren gebracht. Vooral over de verkeersafwikkeling in de Kruisweg en het mogelijke effect van éénrichtingsverkeer (aanbeveling Goudappel Coffeng) op de aansluitende wegen. Een rode draad hierin is dat niet alleen de toekomstige woningbouw en de daarbij horende verkeersafwikkeling tot onvrede leidt. Inwoners hebben eerder aangegeven dat de huidige situatie op een aantal plekken als onveilig en te druk wordt ervaren. Ook de provincie Gelderland vraagt in haar zienswijze aandacht voor de verkeersafwikkeling op de provinciale wegen N344 en N792.

Uit de gemeentelijke verkeerskundige toets, het advies van Goudappel Coffeng en de zienswijze van de provincie Gelderland blijkt dat het woningbouwplan vanuit verkeersoptiek haalbaar is. Wel zijn de verkeerskundige aansluitingen op de N344 en N792 in de bestaande situatie niet optimaal, de woningbouwontwikkeling biedt mogelijk kansen om dit te verbeteren. Op voorhand kan in redelijkheid worden vastgesteld dat de verkeersafwikkeling de uitvoerbaarheid van het woningbouwplan niet in de weg staat. Dat neemt niet weg dat de gemeente begrip heeft voor de geuite zorgen over de verkeersaspecten en dit actief wil oppakken.

Naar aanleiding van deze reacties op het plan wil de gemeente samen met de omgeving en met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344/Rijksstraatweg en N792/Terwoldseweg) in het eerste kwartaal van 2022 in overleg gaan. Naast de adviezen van Goudappel Coffeng Adviseurs voor de Kruisweg, wil de gemeente de bestaande verkeerssituatie meenemen in het onderzoek naar verbetervoorstellen. De omgeving wordt betrokken en gevraagd om hun kennis, inbreng en suggesties te delen. Voorstel is om samen te onderzoeken of er voor de huidige situatie - en met het oog op de toekomstige nieuwbouw - maatregelen met een breed draagvlak haalbaar zijn om te komen tot een betere verkeersafwikkeling, goede bereikbaarheid en verkeersveilige weginrichting in Twello Noord en een prettiger woon- en leefomgeving.

3. Zienswijzebeantwoording

In dit hoofdstuk gaan wij eerst in op de zienswijze die door de provincie naar voren is gebracht. Vervolgens wordt ingegaan op de specifieke zienswijzen van particulieren en stichtingen.

In dit onderdeel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In verband met de verplichting tot anonimiseren op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens van de betrokkenen niet vermeld in de zienswijzennotitie.

3.1 Overheden

Zienswijze 1: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61754

	Zienswijze	Reactie
1.	In lijn met het eerdere provinciale pré-advies ziet de indiener in het plan een gevarieerd en	De steun van de indiener in de keuze van deze uitbreidingslocatie is noodzakelijk en

	gedifferentieerd woningbouwprogramma, dat kwantitatief en kwalitatief aansluit op het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast vindt er een grote landschappelijk en natuurlijke versterking plaats. De ontwikkelingen verhouden zich goed met de kernkwaliteiten die gelden voor de Groene ontwikkelingszone en het Gelders natuurnetwerk. Verder ondersteunt de indiener de keuze voor onderliggende uitbreidingslocatie.	wordt daarmee gewaardeerd. Daarnaast bestaat erkentelijkheid dat de indiener het gevarieerde en gedifferentieerde woningbouwprogramma waardeert, en dat dit ook wordt gecombineerd door meerwaarde te creëren qua landschap en natuur. Vanwege de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders natuurnetwerk is dit ook noodzakelijk.
2.	De indiener vraagt om aandacht voor het aspect mobiliteit. Vooral de aansluitingen op de provinciale wegen N344 en N792. Hier geldt het belang van een goede doorstroming en verkeersveilige aansluitingen. De indiener treedt graag in overleg over eventuele maatregelen bij de aansluitingen op deze wegen. De aansluitingen zijn onvoldoende verkeersveilig en hebben effect op de doorstroming. De indiener wil graag samen onderzoeken hoe dit plan kan voorzien in een verkeersveilige aansluiting met de borging van een goede doorstroming.	Wij willen graag met de indiener de aansluitingen nader onderzoeken. Samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners wil de gemeente in 2022 verder onderzoek doen hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek. Zie ook onder paragraaf 2.3.

3.2 Particulieren en stichtingen

Zienswijze 2: d.d. 13 oktober 2021, kenmerk 2021-58645

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener wil graag dat het woningbouwplan op hun perceel volledig wordt geschrapt. Mocht dit geen mogelijkheid zijn, dan opteert de indiener voor zelfrealisatie.	Het stedenbouwkundig plan is integraal voor het gehele plan vastgesteld en komt voort uit een landschapsanalyse, waaruit woonvelden zijn ontstaan. Binnen deze woonvelden is een evenwichtige samenstelling van woningbouwcategorieën opgenomen. Op het perceel van de indiener zijn tien kavels in het dure koopsegment ingetekend, waarop realisatie van ruime (gezins)woningen mogelijk is. Deze tien kavels voorzien hiermee in een aanzienlijke volkshuisvestelijke behoefte, het woningmarktonderzoek geeft ook aan dat met name behoefte is aan gezinswoningen. Daarnaast vertegenwoordigen deze kavels een aanzienlijke waarde, die bijdragen aan de financiële haalbaarheid van het plan. Het schrappen van dit perceel uit het plan doet afbreuk aan de integrale opzet en heeft negatieve gevolgen voor de exploitatie van het plan. Het plan biedt evenmin ruimte om deze effecten elders te compenseren.

		Wij gaan met de indiener in gesprek over de aangegeven wens tot zelfrealisatie.
2.	De indiener wil graag zijn boomgaard ontsluiten met een uitweg voor een landbouwvoertuig, met een breedte van tenminste 4 m.	De gewenste ontsluiting van de boomgaard is mogelijk binnen de ingetekende bestemming Groen. Dit betreft dan geen verharde inrit zoals bij de nieuwe woningen wordt aangelegd, maar een uitweg uitgevoerd met halfverharding of in een karrenspoor en een breedte van 4 m.
3.	Vanwege hun vogelverblijf en eventuele kans op (geluids-)overlast wordt verzocht de aan te leggen weg in noordelijke richting op te schuiven en de bocht naar rechts eerder wordt genomen.	Bij het hobbymatig houden van huisdieren (geen bedrijfsmatige omvang) is er geen sprake van een bedrijf zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In dat geval gelden geen richtafstanden. Het is volgens het bestemmingsplan Buitengebied toegestaan om hobbymatig vogels te houden. Omdat het een bestaande situatie betreft, maken toekomstige kopers de keuze om hier naast te gaan wonen. Ook nieuwe bewoners van de nieuwbouwwoningen kunnen in theorie vogels gaan houden. Gezien het bovenstaande wordt geen extra afstand tot deze woning in het plan opgenomen. Daarnaast vermindert het verplaatsen van de weg het voorziene natuurgebied rondom de ecologische verbindingzone De Fliert en/of het uitgeefbaar gebied.

Zienswijze 3: d.d. 14 oktober 2021, kenmerk 2021-58969

	Zienswijze	Reactie
1.	Tijdens de bouw van de, goed met de gemeente in ontwerp afgestemde, woning van de indieners in 2019 kwam opeens het besluit op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De indieners kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente al tijdens de afstemming van het ontwerp op de hoogte was. De indieners zijn van mening dat de voorbereiding van de procedure niet correct is verlopen en dat de inspraak onvoldoende is geweest. Dit terwijl participatie in de structuurvisie een 'cruciaal middel' wordt genoemd. Onvrede bij de indieners zit o.a. in het feit dat er al een concreter plan uit februari 2021 is dan tijdens de inloopavonden is gepresenteerd. Dit geeft de indieners het gevoel dat de volledige planopzet al bekend was. Daarnaast is niets gebeurd met het alternatieve stedenbouwkundige plan dat door de indieners en de burens aan de gemeente is gepresenteerd en nu als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.	Op 28 december 2017 is de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning verleend. In de periode hieraan voorafgaand is in goed overleg het landschapsplan en de architectuur vormgegeven. De Wvg is gevestigd op 11 februari 2019 en in de loop van 2018 is hieraan gewerkt. Tijdens de afstemming over het ontwerp van de woning was er nog geen voornemen tot vestiging van de Wvg op percelen in Twello Noord. Voor het planproces wordt verwezen naar paragraaf 2.1. Wij betreuren het dat een conceptversie naar buiten is gelekt. Dit heeft tot misverstanden geleid die juist voorkomen diende te worden. Het alternatieve plan is op 22 juli 2021 ontvangen. De gepresenteerde principes (kleine huishoudens verder van het centrum en de voorzieningen zoals het NS-station) heeft ons niet doen wijzigen van standpunt. Zie voor meer informatie paragraaf 2.2.

	In dit plan worden andere stedenbouwkundige uitgangspunten gepresenteerd. Grofweg wordt voorgesteld om het hof en appartementengebouw grotendeels te verplaatsen naar de Basseltse Enk en vooral lintbebouwing aan de Kruisweg te voorzien. Dit omdat de locatie aan de Basseltse Enk dicht bij het centrum en de bushalte ligt.	
2.	De indieners geven aan dat het rapport <i>Twello.250 Woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> voor de locatie Kruisvoorderweg adviseert dat deze locatie zeer geschikt is voor m-kavels. Dit uitgangspunt voor de omgeving kan rekenen op de goedkeuring van de indieners omdat deze goed aansluit op de identiteit van vrijstaande en dubbele woningen.	Hierbij gaan de indieners voorbij aan de conclusie/samenvatting op p.19 van het rapport. Daarin wordt aangegeven dat de locatie Kruisvoorderweg-West met name geschikt is voor S-kavels.
3.	Het plan is strijdig met de Woonvisie, waarin staat dat de gemeente na De Schaker niet verwacht nog andere grootschalige bouwprojecten op te leveren. Als er al gebouwd mag worden, dan moeten dat levensloopbestendige woningen zijn, geschikt voor meerdere doelgroepen. Ook moet bij planontwikkeling blijvend aandacht zijn voor het groene karakter en dorps bouwen en moet de focus liggen op inbreidings- en niet op uitleglocaties. De voorziene ontwikkelingen in Twello-Noord voldoen hier niet aan.	Ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie (2017) werd vooralsnog – gezien de toenmalige situatie op de woningmarkt – geen grootschalige woningbouwontwikkeling meer verwacht. Sindsdien is de situatie op de woningmarkt aanzienlijk gewijzigd en is de druk sterk toegenomen. Dit speelt niet alleen in de gemeente Voorst, maar ook regionaal en landelijk. In 2018 heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de regionale Woonagenda. Vanuit de gezamenlijke ambitie op kwalitatieve groei zijn richtinggevende principes ontwikkeld voor het lokaal beoordelen van plannen. De voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding maakt hier onderdeel van uit. Naast de kwalitatieve aspecten van woningbouwprogrammeren wordt ook gericht op een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma. Hiervoor wordt op basis van actuele Primos woningbehoefteprognoses per gemeente een bandbreedte vastgesteld. In 2020 is de Regionale Woonagenda geëvalueerd en herijkt waarbij de Primos prognosecijfers van 2020 zijn gehanteerd. Hieruit bleek een sterke toename van de regionale woningbehoefte ten opzichte van 2018 (+40%). De woningbehoefte voor de gemeente Voorst is geraamd op 800 – 975 woningen tot 2030. Dit sluit goed aan het gemeentelijke doel om gemiddeld 80 woningen per jaar toe te voegen. Om dit te behalen en in lijn te blijven met de woningbehoefteprognoses tot 2030 is naast de inbreidingsplannen ook een

		uitbreidingslocatie met een omvang zoals Twello Noord noodzakelijk. Uit het gemeentelijk woningmarktonderzoek (2019) blijkt namelijk dat circa 65% - 75% van de totale woningproductie nodig zal zijn voor de kern Twello. Dit heeft vooral te maken met het voorzieningen niveau in Twello en de gunstige ligging nabij de voorzieningen (Deventer, het spoor, de A1). Uit het woningmarktonderzoek blijkt ook dat in de periode tot 2035 een tekort optreedt van zo'n 345 twee-kappers en 350 vrijstaande woningen. Deze woningtypen komen terug in het plan. Maar ook levensloopbestendige woningen en/of woningen geschikt voor meerdere doelgroepen zijn opgenomen in het plan. Het is prettig dat de indieners het belang van het groene karakter en dorps bouwen benadrukken. In de planvorming is hier zeer zorgvuldig naar gekeken. Zo wordt slechts een derde van het totale plangebied ingezet voor woningbouw en zodoende is de woningdichtheid relatief laag. De overige gronden binnen het plangebied worden aangewend voor onder andere natuurontwikkeling (zoals versterking van de Fliert, aanleg van bos en extensief beheerde agrarische gronden). Ook binnen de woonvelden is veel aandacht voor groenstructuren en het dorps karakter.
4.	Op de kavel tussen Kruisweg 16 en Kruisweg 8 (deel Nieuw Basselt) is, in een bestaande wijk, een concentratie van in totaal 34 woningen in de sociale sector voorzien in het noordelijke deel, waarvan een minimum percentage van 64.7% aan sociale huur. In het zuidelijke deel van dat blok zijn nog eens 46 woningen voorzien, in totaal dus 80. In deelgebied Basseltse Enk (waar nu nog geen woningen staan), zijn juist alleen grote woningen voorzien en geen woningen in de sociale sector. De indieners begrijpen deze keuze niet. Daarnaast suggereren de indieners dat de duurdere woningen zijn voorzien op plekken die in februari 2021 al in eigendom van de gemeente waren en de sociale huur juist op locaties waarover de gemeente nog in onderhandeling was. Dit is geen gebiedsindeling op grond van zorgvuldige planologie, maar op basis van eigendomsverhoudingen. Dat betekent dat zonder noodzaak of nadere onderbouwing naast de woning van de indieners een	In het deelgebied Basseltse Enk is ook sociale woningbouw voorzien. In totaal zijn in dit deelgebied 10 sociale, grondgebonden koopwoningen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan komt voort uit een landschapsanalyse, waaruit de woonvelden zijn ontstaan. Binnen deze woonvelden is een evenwichtige samenstelling van woningbouw-categorieën opgenomen. Hierbij is gekozen voor verdichting op de percelen die op relatief korte afstand van het centrum zijn gelegen. Nabij het buitengebied zijn de kavels voorzien met een ruimere opzet. Dit is ook in de toelichting van het plan opgenomen (zie 3.3.1 in de toelichting). Eigendomsverhoudingen spelen hier geen rol. De gemeente heeft namelijk de wens om zelf eigenaar van de gronden te worden, vandaar de vestiging van de Wvg. Daarbij vindt binnen het exploitatieplan een interne saldering plaats doordat de

	grootschalig woonproject is geprojecteerd, terwijl op een andere locatie zonder of minder nabij woningen een ruimere opzet is gekozen. Hierdoor ontstaat geen goed woon- en leefklimaat voor de indieners en de omgeving. Daarnaast had volgens de indieners een financiële afspraak gemaakt kunnen worden met een ontwikkelaar over sociale woningbouw en verevening conform de woonvisie.	eigenaren van percelen waar sprake is van veel winstpotentie (dure kavels/woningen) ook een hogere exploitatiebijdrage dienen te voldoen in het kader van het verplichte kostenverhaal. Eigenaren van minder rendabele percelen dragen ook minder bij aan dit kostenverhaal. Met het plan wordt een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwbouw én de omgeving behaald. Ons inziens is er juist erg veel aandacht voor een goed woon- en leefklimaat door de stedenbouwkundige opzet, inpassing in het landschap, een zorgvuldige verkaveling en door de beeldkwaliteitseisen. Het deelgebied bij de indiener wordt bij realisatie door de gemeente projectmatig uitgevraagd. Hierbij wint het beste ontwerp, waarbij ook de aansluiting op de omgeving een belangrijke variabele wordt. Wij willen juist de regierol bij deze woningbouwontwikkeling nemen, om een gevarieerd en gedifferentieerd woningbouwprogramma efficiënt en binnen de vastgestelde tijdsplanning te realiseren. Voor de sociale woningbouw hoeft in dit plan geen verevening plaats te vinden.
5.	Naast de woning van de indieners is de inrit naar een parkeerterrein en een fiets- en wandelpad voorzien. Dit wijkt af van de beelden die tijdens de inloopavonden werden vertoond. De indieners bestrijden de noodzaak voor het parkeerterrein en achten de inrit en het fiets- en wandelpad strijdig met hun woongenot. De indieners verzoeken: - om een stedenbouwkundige opzet zoals door de indieners als bijlage is gevoegd; - de verkeersbestemming eraf te halen en de afmeting van de groene zone in overeenstemming te brengen met de afmeting zoals tijdens de digitale inloopavonden vertoond is en met de restrictie dat er geen wandel- of fietspad aangelegd wordt.	Tijdens de digitale inloopsessies is bij voorliggende locatie niet expliciet de verkeerskundige ontsluiting getoond omdat ontsluiting van dit deelgebied vanaf de Kruisweg voor de hand ligt. Uit het stedenbouwkundige plan blijkt het niet om een parkeerterrein te gaan, maar om een toegangsweg. De bestemming is hier verruimd, zodat in de nadere uitwerking een goede buffer kan worden gerealiseerd met het perceel van de indieners en een goede verkeerstechnische aansluiting op de Kruisweg is te realiseren. De bestemming Verkeer blijft behouden om flexibiliteit te behouden in de verdere uitwerking van het plan. Wel wordt in de regels van de bestemming Woongebied-1 het aantal ontsluitingen gemaximeerd op twee. Om de genoemde redenen onder punt 4 wordt de stedenbouwkundige opzet niet gewijzigd.
6.	Het rapport van Goudappel stelt volgens de indieners dat de Kruisweg in de huidige situatie al op de rand zit van een veilige verkeersafwikkeling en dat verbreding hier niet mogelijk is. Met deze constatering is in het plan niets gedaan. Ook is niet duidelijk in het plan hoe met de aanbevelingen van Goudappel is omgegaan.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande

	Daarnaast hebben de verkeerstellingen in de coronaperiode en in aanloop naar de zomervakantie plaatsgevonden (19 juni t/m 6 juli 2020). Dit maakt deze niet representatief. Ten slotte ontbreekt volgens de indieners inzicht in de totstandkoming van de berekeningen van Goudappel. De onderbouwing van de conclusies kan dus niet worden gecontroleerd. Ook daarom is volgens de indieners het plan niet goed gemotiveerd.	knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de huidige situatie op de Kruisweg. De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering voor dit plan. Meer informatie is opgenomen in paragraaf 2.3. Tijdens de coronaperiode was de verkeersdrukte buiten de lock-downs op vele locaties vrij vlot weer op het niveau van voor de coronaperiode. Wel was de verdeling over de dag anders met een minder drukke ochtend- en avondspits. Goudappel Coffeng is een gerenommeerd verkeersadviesbureau en is bij het onderzoek uitgegaan van de landelijke richtlijnen van het CROW (conform het Programma Mobiliteit 2020 t/m 2030).
7.	In deelgebied de Kruisakker zou qua programma rekening gehouden worden met de huidige bewoners. De indieners vinden het daarom opmerkelijk dat juist hier veel (sociale) woningen zijn voorzien. Juist in het nu nog onbewoonde deelgebied Basseltse Enk, zouden veel rijwoningen en appartementen (in het sociale segment) gerealiseerd kunnen worden, omdat geen rekening hoeft te worden gehouden met huidige bewoners.	In de planvorming is rekening gehouden met de huidige bewoners door te voorzien in een royale groenbuffer van minimaal 15 m breed. Hiermee blijft een landschappelijke en groene karakter behouden. De planopzet is erop gericht om elk woonveld een eigen identiteit te geven binnen de kenmerken en kwaliteiten van het landschap en de omgeving. Mede op basis hiervan zijn de verschillende typen woningen verdeeld over het plangebied. De kleinere huishoudens zijn gesitueerd nabij het centrum. Woningen met een ruimere opzet zijn gesitueerd als overgang richting het buitengebied. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.2.

Zienswijze 4: d.d. 19 oktober 2021, kenmerk 2021-59683

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener verbaast zich over de keuze voor twee appartementencomplexen aan de Rijksstraatweg. Aan de Rijksstraatweg staan namelijk vooral woonvilla's. Beter passend is één woonhuis, gesitueerd aan de Holthuiserstraat met een grote groenbuffer zoals ook nabij de rotonde.	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg passen twee volumes op deze plek. Het beeldkwaliteitsplan stelt ook dat de bebouwing zich moet voegen in de reeks van statige huizen. Het complex voorziet in de behoefte voor kleiner wonen. Het plan biedt het kader voor de verdere invulling en uitwerking. De twee volumes geven hiervoor een indicatie.
2.	Er is geopteerd voor het doortrekken van het stedenbouwkundige lint van de Rijksstraatweg en Huize Lindehoven. Beter passend is het stedenbouwkundig aansluiten op Huize De Flierkamp, waarbij het huis een ruime opzet heeft. Door gebruik te maken van de rooilijn van de kavels nabij de rotonde, wordt de Poort van Twello in	Huize de Flierkamp is gelegen in een landschappelijk waardevol gebied, de ecologische verbindingzone De Fliert doorkruist het perceel. Het doortrekken van deze landschappelijke zone zou veel landschappelijke kwaliteit toevoegen, echter niet voorzien in de behoefte aan woningbouw. Om deze reden is voor deze

	kwalitatieve zin meerwaarde. Het gaat om 1 wooneenheid, met een bouwhoogte van 5,5 m.	locatie - grenzend aan de kern Twello - gekozen om het stedenbouwkundige lint door te trekken. De entree van Twello wordt ervaren vanaf dit punt.
3.	In het beeldkwaliteitsplan wordt op pagina 37 getracht een hoog kwaliteitsniveau te behalen. Welstand moet goede uitgangspunten krijgen, zodat er sprake is van 'echte' architectuur.	Om deze reden is bij dit complex zowel de inschakeling van een architect, als van een landschapsarchitect verplicht. De uitgangspunten geven hierbij voldoende houvast voor de gemeente om dit hoge niveau te borgen. Tegelijkertijd voorzien de uitgangspunten in ontwerp vrijheid voor de architect en landschapsarchitect.

Zienswijze 5: d.d. 20 oktober 2021, kenmerk 2021-60441

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener bestrijdt dat de locatie 'Kruisvoorderweg' in het rapport <i>Locatieonderzoek Twello.250</i> tot de voorkeurslocatie behoort voor de noodzakelijke woningbouw. Voor de locatie is de cultuurhistorische omgeving een aandachtspunt, evenals de ontsluiting van autoverkeer. Deze belemmeringen heeft de locatie Beersen niet. Het primaire verzoek van de indieners is dan ook om de compactere bouw, die in het plan op de Kruisakker is gesitueerd, elders te situeren, bijvoorbeeld op de locatie Beersen. Voor sociale woningbouw is die locatie veel geschikter dan de locatie Kruisakker. Dit vanwege de ligging, deze is dichterbij de voorzieningen. Daarmee wordt ook het ontsluitingsprobleem op de Kruisweg voorkomen. Om de locatie Kruisvoorderweg te ontwikkelen boven Beersen vindt de indiener arbitrair. Waarom is landschapsbouw belangrijker dan een passende infrastructurele ontsluiting? Landschapsbouw zonder toevoeging van woningen levert namelijk echt substantiële meerwaarde op voor de kwaliteit van het landschap.	De locatie Beersen is ook beoogd om te ontwikkelen voor woningbouw. Deze locatie is ook onderdeel van het besluit om woningbouw te realiseren in Twello Noord. Alleen rust op deze locatie geen Wvg, vanwege de tijds-klem behorend bij de Wvg is vooralsnog gefocust op de locaties in dit plan. Vanwege de woningbehoefte is de locatie aan de Kruisvoorderweg noodzakelijk. De cultuurhistorische omgeving en ontsluiting zijn hierbij aandachtspunten. Met onderliggend plan wordt met deze uitgangspunten zorgvuldig omgegaan en is het plan uitvoerbaar. De locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> ziet compacte woningbouw ook als geschikte invulling voor de locatie Beersen, ook vanwege de door de indiener opgesomde voordelen. Echter, daarnaast is ook de locatie op de Kruisakker noodzakelijk om in de behoefte te voorzien. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 2.1 en 2.3. Met de woningbouwontwikkeling wordt beoogd ook op andere vlakken meerwaarde te creëren. Zo wordt slechts een derde van het totale plangebied ingezet voor woningbouw waarmee de woningdichtheid relatief laag is. De overige gronden binnen het plangebied worden aangewend voor onder andere natuurontwikkeling (zoals versterking van de Fliert, aanleg van bos en extensief beheerde agrarische gronden). Ook binnen de woonvelden is veel aandacht voor groenstructuren en het dorpse karakter. De woningbouw is hierbij aanjager van landschapsherstel.

2.	Aanvullend hierop wordt verzocht de woningbouw, die in het plan op de Basseltse Enk is gesitueerd elders te situeren, bijvoorbeeld op de locatie Achter 't Holthuis - Oost. Zodat het waardevolle open landschap rondom de Basseltlaan bewaard blijft. Achter 't Holthuis - Oost is afgefallen omdat de infrastructurele ontsluiting voor langzaam verkeer aandacht vraagt (is recentelijk reeds verbeterd door aanleg van fietsverbinding oost-west) en de locatie een vitale agrarische functie heeft. Arbitrair is of deze aspecten zwaarder moeten wegen dan de landschappelijke aantasting van het open landschap rondom de Basseltlaan, in combinatie met de natuurverbindingszone en de landgoederenzone.	Zoals uit de conclusie van de locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> blijkt, leidt vanuit landschappelijk oogpunt het transformeren van de locatie Holthuis – Oost niet tot een landschappelijke verbetering. Daarnaast is beoordeeld dat het aantal toe te voegen woningen op deze locatie minimaal is. Deze locaties hebben wij op zijn merites gewogen. En heeft de voorkeur gegeven aan herstel van het landschap in combinatie met woningbouw op de onderliggende locaties. Met daarbij oog voor de cultuurhistorische kwaliteiten en belangen.
3.	Het secundaire verzoek is om het plan op onderstaande punten (3 t/m 9) bij te stellen. De indiener heeft in 2005 hun perceel aan de Basseltlaan bewust gekocht vanwege de ligging in het landelijk gebied en op loopafstand van het dorp, de agrarische cyclus en de unieke fauna (reeën, ijsvogels en bosuilen) van het gebied. Door de woningbouw – en vooral de dichte bebouwing op de Kruisakker – zullen de schuwe dieren zich niet meer vertonen. Door de woningbouw wordt de locatie minder aantrekkelijk.	Locaties aan de rand van een dorp zijn al snel in beeld bij uitbreidingsvraagstukken. Wij beseffen ons goed dat nieuwbouwplannen een impact hebben op de bestaande omgeving. Echter kan in het algemeen worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld de uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).
4.	Doordat de Basseltlaan de ontsluiting vormt voor fietsers en voetgangers vanaf de Basseltse Enk (66 woningen) naar het centrum van Twello en het feit dat de bewoners van de Basseltse Enk de Basseltlaan zullen gebruiken voor hun ommetjes, neemt het aantal fietsers en voetgangers fors toe. Hierdoor vermindert de privacy aan de voorzijde van de woning.	De Basseltlaan is een openbare weg en daarmee vrij toegankelijk. Dit houdt in dat bij een openbare weg alle verkeer over de weg mag voor zover dit niet door de aard van de weg (bijvoorbeeld een voetpad) of wetgeving (bijvoorbeeld 'verboden voor motorvoertuigen') wordt beperkt. De Basseltlaan voldoet goed voor langzaam verkeer. Hiermee blijft de gemeente binnen de huidige mogelijkheden van de weg en het woonklimaat van de aangrenzende percelen.
5.	In het plan (alsook op de visualisatie op pagina 10 van het beeldkwaliteitsplan) laat rondom de bebouwing veel groen zien. In het plan is er echter nagenoeg geen groene inpassing rondom de achtertuin van de indiener. Het plan geeft aan dat hier gestapelde bouw van 10 m hoog op 5 m van de perceelsgrens zonder beperking van goothoogte mag worden gerealiseerd. Een groenstrook van 5 m is volgens de indieners geen royale groenstrook. In het plan wordt onderschreven dat minimaal 15 m een royale groenstrook inhoudt, gelijk aan Achter 't Holthuis. Hierdoor vermindert de privacy door woningbouw aan de achterzijde (appartementen Kruisakker). Voor de indiener is dit onacceptabel. Minimaal een groenstrook van 15 m, gelijk aan de	Enkele bewoners van de Basseltlaan hebben in eerste instantie aangegeven dat grondverwerving bespreekbaar was. Hierop is het landschapsplan gebaseerd. Inmiddels is gebleken dat verwerving niet meer aan de orde is. Het plan is hierop aangepast. Voor het gestelde over het verbreden van de groenstrook naar 15 m, verwijzen wij naar daarnaast paragraaf 2.2. Bij de eigentijdse interpretatie van de oude landgoedsfeer hoort geen maximale goothoogte voor het appartementengebouw. Dit is de ontwerp-vrijheid voor een architect. Het noordelijke deel (het hof) heeft al een lagere goothoogte van 3,5 m.

	groenstroken in de rest van het plangebied is acceptabel. Daarnaast ook een maximale bouwhoogte voor de gehele Kruisakker te beperken tot 10 m met een maximale goothoogte van 4 m. Op deze wijze past de ontwikkeling in het landelijke karakter van de omgeving en wordt de privacy van de indiener niet aangetast.	
6.	De voorliggende plannen leiden tot verlies van zichtlijnen. In de laatste 40 m van de achtertuin van de indiener, geniet de indiener van vrij uitzicht vanaf de oogst tot aan het late voorjaar, alsook de aantrekkelijke afwisseling van uitzicht door de jaarlijkse agrarische cyclus. Hier is ook een zichtlijn op Kruisvoorde. Dit vervalt doordat rondom de achtertuin op 5 m afstand van de perceelsgrens appartementen met een hoogte van 10 m gerealiseerd mogen worden.	Niet wordt ontkend dat het uitzicht verandert als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie en uitzicht worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is onderbouwd.
7.	In de huidige situatie wordt de Basseltlaan al veel gebruikt door fiets- en wandelverkeer. Daarbij wordt vaak geparkeerd langs de weg. Dit levert in samenhang met autoverkeer al tot veel gevaarlijke situaties. Hierbij dient de aansluiting op de Rijksstraatweg qua verkeersveiligheid te worden verbeterd. Zeker in het geval er meer fietsers gebruik gaan maken van de Basseltlaan. Er ontstaan met regelmaat gevaarlijke situaties omdat: • het verkeer vanuit Deventer niet verwacht dat auto's de Basseltlaan in gaan; • automobilisten vanuit Apeldoorn niet verwachten dat fietsers vanaf Apeldoorn 3/4^e rond gaan naar de Basseltlaan; • verkeer op de rotonde moet wachten wanneer er een auto of fietsers vanaf de Basseltlaan de rotonde op willen (Basseltlaan is dan geblokkeerd); • vanuit de Basseltlaan er slecht zicht is op fietsers en autoverkeer wat vanaf Deventer komt.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappell Coffeng wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de huidige situatie bij de rotonde. Wij verwijzen naar paragraaf 2.3. Daarnaast is in de Basseltlaan een fysieke maatregel voorgesteld (knip), waardoor de Basseltlaan alleen geschikt wordt voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. De definitieve vorm en locatie van de fysieke maatregel vindt plaats in afstemming met aanwonenden van de Basseltlaan.
8.	De indiener verzoekt om een fysieke barrière in de Basseltlaan aan te brengen, zodat voor autoverkeer onmogelijk is om de Basseltlaan te gebruiken als sluiproute. Daarnaast wil de indiener de bevestiging dat de Basseltlaan enkel wordt gebruikt als calamiteitenroute, bedoeld voor gebruik door hulpdiensten. De indiener vindt dat de calamiteit aanleg, onderhoud of een voorziene stremming tot een onacceptabele toename van verkeer leidt op de Basseltlaan.	Zie onze reactie onder punt 7.
9.	De indiener vreest voor meer geluidsoverlast vanaf de straat door de toename van 66 woningen die qua fietsontsluiting zijn aangewezen op de Basseltlaan. Daarnaast ontstaat er ook geluidsoverlast in de achtertuin. Dit vanwege 80 woningen op de Kruisakker. Tijdens de realisatiefase, maar ook in de gebruiksfase door auto's, spelende kinderen, blaffende honden en geluiden die	Voor de geluidsoverlast vanaf de straat, zie onze beantwoording onder punt 4. Om de geluidsoverlast vanwege de woningbouw aan de Kruisweg te minimaliseren, wordt de groenbuffer vergroot tot een minimale afstand van 15 m. Binnen deze groenbuffer wordt geen structurele speelvoorziening gerealiseerd.

	verder horen bij een dichtbebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitsplan laat een waterberging zien aan de oostzijde van het terrein, wat tevens kan worden gebruikt als speelgebied. Dit grenst aan de achtertuin van de indiener. De indiener verzoekt om maatregelen te treffen die deze geluidsoverlast beperken.	
--	--	--

Zienswijze 6: d.d. 21 oktober 2021, kenmerk 2021-60413

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners hebben in 2018 geïnformeerd bij de gemeente naar de mogelijkheid van zelfrealisatie van woningbouw op de in eigendom zijnde percelen en een 'nee' gekregen, omdat het volgens de gemeente nog wel 10 jaar of langer zou duren voordat aan woningbouw ter plaatse zou worden gedacht. Op 22 februari 2019 ontvingen indieners echter een Wet voorkeursrecht gemeente-brief. De indieners hebben hierdoor de indruk gekregen dat de gemeente met voorkennis de gesprekken met indieners in 2018 heeft gevoerd. Op de reactie van indieners op het ontvangen bod was de reactie namens de gemeente dat er geen onderhandelingsruimte is en onteigening alsdan een reëel risico is! Tijdens de voorlichtingsmomenten van 25 en 27 maart 2021 heeft de gemeente gerichte vragen op het digitale prikbord over het eigenaarschap ontweken.	Het is vervelend dat er verkeerde verwachtingen zijn gewekt. De indruk bestaat dat deze informatie verstrekt is door ambtenaren. Het is goed mogelijk dat de betreffende ambtenar(a)r(en) niet op de hoogte waren van de planontwikkeling en het vestigen van Wvg. Het vestigen van Wvg is namelijk een vertrouwelijk besluit en wordt pas op het moment van bekendmaking gedeeld. Het vestigen van de Wvg werd pas eind 2018 breder bekend. Daarnaast kan aan door ambtenaren verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. Na het vestigen van het voorkeursrecht op basis van de Wvg is door de gemeente gepoogd om de twee percelen van de indiener minnelijk te verwerven. Dit heeft niet geleid tot een overeenkomst. Na vaststelling van het plan en exploitatieplan kan dit alsnog op minnelijke wijze mogelijk zijn. De indieners kunnen de mogelijk gemaakte grondgebonden woningen ook zelf ontwikkelen (zelfrealisatie). Indien dit niet gerealiseerd wordt binnen de in het exploitatieplan opgenomen fasering kan de gemeente besluiten tot onteigening om de woningbouw alsnog te realiseren. Het is gangbaar om tijdens de minnelijke verwervingsgesprekken deze scenario's te benoemen. Wij hebben een koopovereenkomst gesloten voor de gronden van het perceel VOORST P 762 (voorheen onderdeel van perceel VOORST P 677), grenzend aan het eigendom van de indiener. Vanwege de gedeelde eigendomspositie is zelfrealisatie van het appartementencomplex niet mogelijk. De resultaten van het digitale prikbord zijn toegevoegd als bijlage aan de toelichting op het plan.

2.	Ten aanzien van de steeds concreter wordende plannen merken de indieners op dat in het rapport <i>Locatieonderzoek Twello.250</i> voor de locatie Kruisvoorderweg met name M-kavels en wellicht ook S- en L-kavels in onderzoek waren en in het plan M-kavels niet meer voorkomen. De indieners hebben op 20 mei 2021 met de gemeente overleg over de (zelfbouw)wensen. Ook nu beoordeelt de gemeente de wensen als niet passend in de uitwerking en vraagt of de indieners nog wensen hebben qua kavelgrootte. Dit, terwijl in een besloten IBB door de raad al over deze zaken is besloten vóór de digitale inloophmomenten. De indieners vinden dit een kwalijke invulling van participatie zoals geduid in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (p.10). De indieners menen dat de gemeente door deze handelwijze onzorgvuldig omspringt met de grondeigenaren en dat sprake is van 'pestplanologie'. Immers, de minst rendabele percelen liggen op gronden van particuliere eigenaren.	In het door de indieners aangehaalde locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> is voor het plandeel Kruisvoorderweg (Nieuw Basselt) aangegeven dat dit plandeel met name geschikt is voor M-kavels, maar dat S-kavels en L-kavels ook mogelijk of zelfs gewenst kunnen zijn. De stedenbouwkundige afweging heeft geresulteerd in met name M-kavels en enkele L-kavels (gezinswoningen) op De Enk (ten oosten van de Basseltlaan) en met name S-kavels (compacte woningen) aan de Kruisweg. In deze stedenbouwkundige afweging is niet gekozen voor vrije sector kavels zoals de indieners graag wensen. Van 'pestplanologie' is geen sprake. Binnen het exploitatieplan vindt een interne saldering plaats doordat de eigenaren van percelen waar sprake is van veel winstpotentie (dure kavels/woningen) ook een hogere exploitatiebijdrage dienen te voldoen in het kader van het verplichte kostenverhaal. Eigenaren van minder rendabele percelen dragen ook minder bij aan dit kostenverhaal. Daarbij heeft de gemeente ook gronden verworven in Nieuw Basselt en Fliertlanden die volgens de indieners niet behoren tot de meest rendabele gronden. Wij verwijzen naar paragraaf 2.1. In de besloten IBB is slechts het proces toegelicht; er is hierbij niets planinhoudelijks besloten.
3.	De indieners wijzen erop dat het op grond van de Wvg rustende voorkeursrecht niet het instrument is om een serieuze ambitie tot zelfrealisatie onmogelijk te maken. De indieners zijn zich ervan bewust dat de raad beleidsruimte heeft, maar ook de belangen, zoals de wens tot zelfrealisatie, dient af te wegen. Het door pestplanologie gecalculeerd onmogelijk maken van dit belang is volgens de indieners verboden als daarmee geen ruimtelijk doel wordt gediend. Dat sprake is van 'pestplanologie' blijkt volgens de indieners ook uit het ontwerp-exploitatieplan en -opzet: hierin is een standaardformulering afkomstig uit de Kroonjurisprudentie over zelfrealisatie opgenomen. De indieners stellen vast dat: • uit het plan niet blijkt waarom de gekozen toedeling van woningbouwcategorieën in overeenstemming met een goede	De Wvg is een instrument voor de gemeente om via minnelijke grondverwerving de regierol van een (woningbouw)ontwikkeling te nemen. Het is inderdaad geen instrument om zelfrealisatie onmogelijk te maken en dat is hier ook niet aan de orde. Wij gaan met de indiener in gesprek over de aangegeven wens tot zelfrealisatie van dit plan. Dit geldt overigens voor meerdere locaties in het plan. Over pestplanologie wijzen wij naar de passage onderaan hoofdstuk 3 van het exploitatieplan: <i>"De gemeente streeft naar minnelijke verwerving. Wanneer dat niet slaagt wordt gebruik gemaakt van het instrument van onteigening, tenzij een terecht beroep op zelfrealisatie wordt gedaan."</i>

	ruimtelijke ordening respectievelijk het publieke belang is; • de gemaakte keuzes niet rijmen met eerder vastgesteld beleid.	Dit wordt gezegd van de openbare ruimte waarvan de projectie doorsneden wordt door eigendommen. Op dit punt wordt verwezen naar de meer uitgebreide reactie op zienswijze 9, onder punt 2. Het wordt ook gezegd voor gevallen waarin niet een terecht beroep op zelfrealisatie wordt gedaan. Zelfrealisatie is voor deze indiener niet mogelijk waar het gaat om de kavel die voor het appartementengebouw is bedoeld (het plan gaat hier uit van gestapelde bouw). Voor de andere kavels van de indiener zien wij niet in waarom zelfrealisatie niet aan de orde kan zijn als de indiener opereert binnen de termijnen van de faseringsregel in het exploitatieplan. Voor de gekozen toedeling van woningbouwcategorieën en eerder vastgesteld beleid, verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
4.	De indieners stellen verder dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken bijzonder hoog zijn geraamd en de onderbouwing hiertoe te mager is. De plankostenscan in de bijlage strookt niet met de tabel in het exploitatieplan. De indieners voegen ter onderbouwing hiertoe een notitie van Twynstra Gudde met een eerste analyse van het ontwerp-exploitatieplan bij: conclusie is dat de kosten voor grondwerken en bouw- en woonrijp maken niet tot slecht zijn onderbouwd. Daar waar eenheidsprijzen worden beschreven zijn deze te hoog voor het bijbehorende ruimtelijke plan. De voorbereidings- en de toezicht op de uitvoerings- en plankosten zijn te hoog en niet passend bij dit plan dat voor 63% uit groenaanleg bestaat.	De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn door kostendeskundigen opgesteld. Waar nodig zijn de onderbouwingen nader gespecificeerd. Bijlage 11 van het exploitatieplan heeft hiervoor een uitbreiding gekregen. De uitkomsten van de plankostenscan (bijlage 12) zijn in de tabel in paragraaf 4.5.5 plankosten van het exploitatieplan opgenomen. In die tabel is toegelicht hoe de uitkomsten zijn vertaald naar de exploitatieopzet. De eindbedragen van de tabel in paragraaf 4.5.6 zijn terug te vinden in de exploitatieopzet.

Zienswijze 7: d.d. 21 oktober 2021, kenmerk 2021-60299

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener vindt het jammer dat er geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op deze wijze zou de indiener in een vroegtijdig stadium op de plannen kunnen reageren. Zodat de zienswijze bekend is voordat een plan formeel in procedure wordt gebracht. De indiener is dan ook van mening dat bij onderliggend plan, van een dergelijke omvang, een grotere participatie-inspanning mag worden verwacht om de bewoners en	Vanwege het vestigen van de Wvg en de hierbij behorende planning om binnen 3 jaar na dato een bestemmingsplan vast te stellen, hebben wij er voor gekozen om te starten met een ontwerpbestemmingsplan in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit hangt ook samen met de onderhandelingspositie in de grondverwerving. Een voorontwerp bestemmingsplan is niet voorgeschreven door de Wro en maakt geen deel uit van de "officiële" bestemmingsplanprocedure. Echter, omdat wij zelf ook de behoefte

	belanghebbenden in de voorfase bij de plannen te betrekken.	voelden om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden, hebben wij besloten om in maart 2021 een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
2.	De indiener geeft aan dat beide locaties liggen in de Groene Ontwikkelingszone, zoals aangegeven in de provinciale verordening. Daarnaast maken beide locaties deel uit van de Groene Carré; de landgoederenzone rond Twello. Deze bestaat uit een parkachtig landschap met daarin veel monumentale gebouwen. Een gebied met een bijzondere cultuurhistorie. Het landschappelijk onderzoek is in beginsel goed aangepakt. Echter is de indiener wel van mening dat een ommissie in die planfase is dat de cultuurhistorische aspecten niet dan wel onvoldoende zijn meegenomen. Bij de uitgangspunten van het landschappelijk onderzoek staat dat de gemeente een voorselectie heeft gemaakt waarvan wordt uitgegaan. Niet duidelijk is of er nog andere locaties onderzocht hadden kunnen worden en welke criteria de gemeente hierbij heeft gehanteerd. Daarnaast is alleen voor de kern Twello gekozen en is niet duidelijk of de woningopgave ook gedeeltelijk in andere kernen gerealiseerd zou kunnen worden.	De provincie Gelderland is het bevoegd gezag voor het GO en GNN. Zij hebben beoordeeld dat het plan een logische keuze is en de kernkwaliteiten in het gebied behoud en/of versterkt. Minder aantallen zou niet voorzien in de volkshuisvestelijke behoefte. In dit plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Bijvoorbeeld door de verstoring van de cultuurhistorische waarden te verzachten middels landschappelijke inpassing, zoals bij de twee noordelijke kavels tegenover Beekwolde/De Witte Brug en door het bebouwingslint pas echt na de Fliert te laten beginnen. In de toelichting op het plan wordt opgemerkt dat de locatie Fliertlanden een functie heeft als blikveld, die wordt doorsneden door de basisstructuur (de Rijksweg). Een belangrijke reden waarom de buitenplaats hier is gesticht. Ook de zichtlijnen waren van oudsher van belang. Helaas is de zichtlijn naar het historische gerelateerde landgoed Hunderen in de loop der jaren verstoord. Verder blijkt uit de toelichting dat het plandeel van oudsher agrarisch in gebruik was, met daarbijbehorende singels en een bosgebied. Een duidelijke landschappelijke relatie – anders dan agrarisch gebruik, zoals een tuin, laanbeplanting – bestond niet met de buitenplaats. Om deze reden is hier woningbouw voorzien. Voor het locatieonderzoek waren de woningbehoefte en het landschap de hoofdthema's. In het vervolg hierop zijn de andere thema's verder verkend en onderzocht. In onderliggend plan is zorgvuldig omgegaan met de cultuurhistorische kwaliteiten en belangen van het gebied. De gemeente staat voor een woningbouwopgave en de keuzes zijn gebaseerd op een integrale beoordeling en afweging van de verschillende aspecten. In dit locatieonderzoek zijn verschillende alternatieven gewogen. In het bijgevoegde addendum is verder gefocust op de Zuiderlaan en welke criteria de gemeente

		hierbij heeft gehanteerd. Het locatieonderzoek wordt gesteund door de provincie Gelderland. Het woningmarktonderzoek (2019) maakt inzichtelijk aan welke type woningen behoefte is voor de langere termijn tot 2035. In dit onderzoek is ook per kern gekeken naar de toekomstige woningbouwopgave. Twello is de hoofdkern van de gemeente Voorst en zodoende ligt hier ook grootste vraag naar woningen in de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met de gunstige ligging en het voorzieningenniveau. Voor de overige kernen is het woningmarktonderzoek leidend in samenhang met lokale behoefte-onderzoeken die door de dorpsbelangenverenigingen zijn uitgevoerd. Voor woningbouw in Wilp (+43 woningen) is onlangs een plan in procedure gebracht en wordt dit ook voor de korte termijn verwacht in Posterenk (+28 woningen). In de kern Voorst loopt een vergelijkbaar traject en ook in de kernen Klarenbeek, Nijbroek en De Vecht is de afgelopen jaren volop gebouwd. In de kernen Teuge en Terwolde wordt op dit moment gebouwd.
3.	Verder is in het locatieonderzoek aangegeven dat de landschapsstructuren worden versterkt, inclusief de landgoederen. Slechts bij enkele locaties is (beperkt) ingegaan op de landschappelijke cultuurhistorische gevoeligheid. Indien er mist deze afweging bij de uiteindelijk gekozen locaties Nieuw Basselt en met name Fliertlanden.	In de locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> is landschapsbouw als uitgangspunt genomen. Hierbij is geanalyseerd in hoeverre woningbouw ook meerwaarde kan leveren in het herstel van (deels) verdwenen landschapsstructuren. Hiervoor zijn de verschillende locaties geprojecteerd op historisch kaartmateriaal. Uiteindelijk is afgewogen in welke ruwe volkshuisvestelijke behoefte een locatie kan voorzien en hierbij meerwaarde kan bieden zoals hierboven genoemd. Hierbij is rekening gehouden met het landschap en de cultuurhistorie door in de ruwe inschatting een minder groot programma te voorzien.
4.	Uit het landschappelijk onderzoek komt een 9-tal voorkeurslocaties voort. In de aanbevelingen staat "voor de definitieve keuze om de hoofdontwikkeling ten noorden i.p.v. ten zuiden van het dorp te situeren, is een nadere schetsverkenning voor de locatie Zuiderlaan aan te bevelen". De indiener heeft uit de stukken de onderbouwing van de nu gekozen hoofdontwikkeling niet aangetroffen. De Zuiderlaan lijkt bijvoorbeeld een zeer geschikte woonlocatie met goede	Deze nadere onderbouwing is opgenomen in een addendum, deze is samengevoegd met de locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> en is als één bijlage bij het plan gevoegd (bijlage 1).

	infrastructuur zonder inbreuk op cultuurhistorische waarden.	
5.	Het onderzoeksrapport <i>Locatieonderzoek Twello.250</i> stelt dat voor XL kavels het benutten van kansen die zich voordoen nabij de beekdalen en landgoederen de beste strategie lijkt. Deze kavels kunnen structureel bijdragen aan het verbeteren van de beekdalen, de biodiversiteit en het versterken van de landgoederen.” De indiener denkt dat met gebruikmaking van deze strategie een betere invulling kan worden gegeven aan de locaties waarbij met de cultuurhistorische aspecten zoals open gebieden beter behouden blijven. De indiener geeft in overweging om te bezien in hoeverre binnen het plangebied Fliertlanden een nieuw landgoed mogelijk is.	Deze ééndimensionale strategie zou een goede impact op de landschappelijke kwaliteit kunnen hebben, echter voorziet deze strategie niet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte en is deze niet financieel haalbaar. Zoals aangetoond ligt de focus op woningen voor gezinnen en kleine huishoudens.
6.	In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland liggen beide woningbouwlocaties binnen de Groene Ontwikkelingszone. In beginsel gaat het bijbehorende beschermingsregiem er van uit dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied. Slechts in bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld als er geen reële alternatieven zijn. Als kernkwaliteiten voor het gebied Apeldoorn-Twello worden daarbij de landgoederen genoemd en wordt het aangeduid als “parel”. Als ontwikkelingsdoel wordt gezien de ontwikkeling van cultuurhistorische patronen en waardevolle open gebieden en de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone Fliert. De indiener is ervan overtuigd dat het daarom nodig is alle mogelijke alternatieven te onderzoeken en vervolgens te bezien of deze al dan niet reëel zijn. De indiener vindt dat dit onvoldoende is aangetoond.	Het klopt dat de locaties in de provinciale verordening zijn aangeduid als Groene Ontwikkelingszone en als Gelders Natuurnetwerk. Hierover is overleg geweest met de provincie, zij ondersteunen dit plan. Dit vanwege de landschaps- en natuurontwikkeling, die aansluit op de kernkwaliteiten van dit gebied (zie paragraaf 4.2 in de toelichting op het plan).
7.	In hoofdstuk 2 van de toelichting op het plan wordt in de cultuurhistorische context voor het plandeel Nieuw Basselt met name de nog aanwezige Basseltse Enk als waardevol aangemerkt. En wordt aan de Kruisakker weinig historische waarde toegekend. Mede om deze redenen wordt dit plangebied extensief ingericht. Ten aanzien van de Fliertlanden wordt wel melding gemaakt van de invloeden van de landgoederenzone. Het blikveld, met name van Beekwolde/ De Witte Brug, wordt genoemd. In tegenstelling tot het plandeel Nieuw Basselt wordt verder totaal geen rekening gehouden met deze cultuurhistorische waarde. Meerdere provincies hanteren in dit kader het begrip “buitenplaatsbiotoop”. Van belang hierbij zijn aspecten als het panorama, zichtlijnen en het blikveld. Voor het buitenverblijf Beekwolde zijn deze aspecten zeker van	Er is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Bijvoorbeeld door de verstoring van de cultuurhistorische waarden te verzachten middels landschappelijke inpassing, zoals bij de twee noordelijke kavels tegenover Beekwolde/De Witte Brug en door het bebouwingslint pas echt na de Fliert te laten beginnen. In de toelichting op het plan wordt opgemerkt dat de locatie Fliertlanden een functie heeft als blikveld, die wordt doorsneden door de basisstructuur (de Rijksstraatweg). Een belangrijke reden waarom de buitenplaats hier is gesticht. Ook de zichtlijnen waren van oudsher van belang. Helaas is de zichtlijn naar het historische gerelateerde landgoed Hunderen in de loop der jaren verstoord.

toepassing. Helaas zijn deze aspecten niet verder onderzocht en kunnen daarom geen onderdeel uit van de integrale afweging zijn geweest. Door geen onderzoek te doen naar deze aspecten, is onvoldoende rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied en onvoldoende wordt ingespeeld op de mogelijkheden van ontwikkeling. Om het zichtveld op Beekwolde te behouden, stelt de indiener voor het aantal woningen in Fliertlanden te verminderen en dat deze (gedeeltelijk) in Nieuw Basselt worden gerealiseerd.	Verder blijkt uit de toelichting dat het plandeel van oudsher agrarisch in gebruik was, met daarbijbehorende singels en een bosgebied. Een duidelijke landschappelijke relatie – anders dan agrarisch gebruik, zoals een tuin, laanbeplanting – bestond niet met de buitenplaats. Om deze reden is hier woningbouw voorzien. De gemeente hanteert een verschil tussen een buitenplaats en een landgoed. Onder een buitenplaats wordt een landhuis verstaan, met bijgebouwen en toebehoren, gelegen in een tuin of park zoals Beekwolde. Een landgoed omvat daarnaast ook agrarische grond en/of bos. Vanuit dit perspectief wordt de zone bij Nieuw Basselt bewust vrijgehouden van bebouwing en ingericht als agrarisch extensief. Dit gebied was onderdeel van het voormalige landgoed De Basselt. Daarnaast is het gebied ook een belangrijke ecologische schakel tussen de Veluwe en de IJssel.
---	---

Zienswijze 8: d.d. 21 oktober 2021, kenmerk 2021-60624

	Zienswijze	Reactie
1.	Het is voor de indiener niet duidelijk waar en welke geluidschermen er worden geplaatst. En of de geluidschermen deel gaan uitmaken van het plan.	De mogelijkheid van het plaatsen van het scherm is opgenomen in het plan. De exacte plaatsing van het geluidsscherm is nog niet vastgesteld. Wij willen graag met de indiener afspraken maken. Het geluidsscherm kan zorgen voor een beter woon- en leefklimaat. Niet alleen voor de nieuwe woningen, maar ook voor de bestaande woningen. Zoals de toelichting stelt, is het uitgangspunt om een geluidsscherm te plaatsen. Mocht het om spoortechnische redenen of door onvoorziene hogere kosten niet haalbaar zijn, dan ziet de gemeente ervan af omdat het scherm niet strikt noodzakelijk is voor de woningbouw vanwege de afstand tot de spoorlijn zoals uit het akoestisch rapport naar voren kwam.
2.	De indiener verzoekt in artikel 9 Wonen-1 en Woongebied-6 de voorwaardelijke verplichting voor trillingen op te nemen. Deze liggen respectievelijk 70 en 80 m vanaf het spoor.	Conform de handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen wordt dit op de verbeelding aangepast.

Zienswijze 9: d.d. 22 oktober 2021, kenmerk 2021-60592, 2021-60591

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener stelt vast dat het grootste aandeel van de sociale huur midden op zijn perceel is geprojecteerd. De indiener ziet alle in het plan opgenomen sociale huurwoningen en vrijwel alle bereikbare en middeldure koopwoningen op zijn perceel geprojecteerd, en op het perceel van de andere particuliere eigenaren die een grondpositie hebben in het plangebied. Voor de sociale huur geldt dat weliswaar op Bijlage 2b bij het exploitatieplan een aantal sociale huurwoningen op de noordelijker gelegen plandelen met de bestemming Wonen-1 is geprojecteerd, maar in de planregels of op de verbeelding van het plan is geen minimum aantal of percentage sociale huurwoningen opgenomen. Bovendien kan de bijlage bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan worden herzien. Dat is wat anders dan in het geval van het perceel van de indiener, waar de woningbouwcategorie en het minimumpercentage echt op de verbeelding en in de planregels zijn opgenomen.	In het stedenbouwkundig plan zijn op het eigendom van de indiener zowel kavels voor sociale huurwoningen als kavels voor woningen in het dure koopsegment opgenomen. Het sociale programma is op de verbeelding vastgelegd zodat de realisatie van deze woningen ook is geborgd. Na aanleiding van deze zienswijze wordt dit ook gedaan in de andere plandelen op de verbeelding. Dit was abusievelijk niet gedaan voor de sociale huurwoningen in het plandeel Fliertlanden Noord. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt dit gecorrigeerd. De situering van kavels voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap wordt niet bepaald door eigendomspositie, maar door een stedenbouwkundig plan en door volkshuisvestelijke overwegingen ten aanzien van woningbouwcategorieën. De Wvg is gevestigd vanwege de wens om grondeigenaar te worden. Dit is inmiddels ook gebeurd voor gronden in het plangebied waar sociale huur- en koopwoningen zijn voorzien.
2.	De indiener heeft ongeveer anderhalf jaar geleden aan de gemeente kenbaar gemaakt dat hij serieuze plannen heeft om het plan op zijn gronden zelf te realiseren, in samenwerking met een deskundige en ervaren partij. De gemeente heeft, na een eerste gesprek, alle gesprekken over de planinvulling en de mogelijke rol van de indiener daarbij afgehouden. De indiener vindt dat de gemeente, door niet met hem het gesprek aan te gaan over zelfrealisatie en door te kiezen voor een planinvulling waarbij nagenoeg alle sociale huurwoningen en de goedkope koopwoningen midden op particuliere gronden zijn geprojecteerd, zeer onzorgvuldig omspringt met de belangen van de indiener. De indiener wijst erop dat het op grond van de Wet voorkeursrecht rustende voorkeursrecht níet het instrument is om een serieuze ambitie tot zelfrealisatie onmogelijk te maken. De indieners zijn zich ervan bewust dat de raad beleidsruimte heeft, maar ook de belangen, zoals de wens tot zelfrealisatie, dient af te wegen. Het gecalculeerd onmogelijk maken dan wel	De indiener heeft in juni 2020 gevraagd om van gedachten te wisselen over een gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente. Gezien de fase waarin de planvorming zich toen bevond, is aangegeven een dergelijk gesprek niet aan te gaan. Hierna heeft de indiener in juli 2020 schriftelijk aangegeven in beginsel bereid te zijn om zijn eigendom te vervreemden. De minnelijke verwervingsgesprekken hebben niet geleid tot een overeenkomst. De Wvg is een instrument voor de gemeente om via minnelijke grondverwerving de regierol van een (woningbouw)ontwikkeling op zich te nemen. Het is inderdaad geen instrument om zelfrealisatie onmogelijk te maken en dat is hier ook niet aan de orde. Wij gaan met de indiener in gesprek over de aangegeven wens tot zelfrealisatie van dit plan. De indiener noemt alleen de minst rendabele percelen (kavels) op gronden van particuliere eigenaren, maar op zijn eigendom zijn ook 14 kavels in het dure

ernstig beperken van dit belang is volgens de indieners verboden als daarmee geen ruimtelijk doel wordt gediend. De indiener is van mening dat hier sprake is van 'pestplanologie', te weten het doelbewust de mogelijkheid van zelfrealisatie te bemoeilijken door de minst rendabele percelen op de gronden van de particuliere eigenaren te leggen. Dat blijkt ook uit het feit dat van het meest westelijke bouwblok voor "dure koopwoningen" de geprojecteerde tweekappers precies worden doorsneden door de grens van het perceel van de indiener.	koopsegment opgenomen. Overigens vindt binnen het exploitatieplan een interne saldering plaats doordat de eigenaren van percelen waar sprake is van veel winstpotentie (dure kavels/woningen) ook een hogere exploitatiebijdrage dienen te voldoen in het kader van het verplichte kostenverhaal. Eigenaren van minder rendabele percelen dragen ook minder bij aan dit kostenverhaal. Verder betekent het niet dat als de geprojecteerde tweekappers doorsneden worden door een perceelsgrens (eigendomsgrens) er hier geen woningen gebouwd kunnen worden. De bestemming Wonen-1 (artikel 9.2 lid a ten 4^e) bepaalt dat hier uitsluitend vrijstaande woningen met een maximale diepte van 15 m en aaneengebouwde woningen met een maximale diepte van 12 m mogen worden gebouwd. Er mogen daarom ook vrijstaande woningen worden gebouwd. Voor realisatie binnen die categorie kan binnen de eigendomsgrenzen worden gebouwd. In het exploitatieplan wordt gerekend met de grondprijs van tweekappers, maar geldt er geen locatie-eis dat alleen tweekappers gebouwd mogen worden. Zo'n locatie-eis is er alleen voor sociale huurwoningen (art. 6 Regels exploitatieplan). Van 'pestplanologie' is geen sprake. De indiener heeft een citaat overgenomen uit hoofdstuk 3 van de toelichting van het exploitatieplan. Als de kaarten Woningbouwcategorieën en inrichting Fliertlanden en de Eigendommenkaart Fliertlanden met elkaar worden vergeleken dan is te zien dat de voorziene wegenstructuur de eigendommen van de eigenaren 5, 6 en 7 doorsnijdt. Deze eigendommen vallen in deelgebied 5 'Zuidelijk van de Fliert' (artikel 5 van de Regels exploitatieplan). Dat deelgebied mag, qua faseringsregel, als geheel worden ontwikkeld. Het zou – vanuit kosten oogpunt - inefficiënt zijn als afzonderlijk een stuk van de weg wordt aangelegd. De indiener stopt met het citeren uit de toelichting van het exploitatieplan waar het vervolg juist van belang is: <i>"Daar komt bij dat in sommige deelgebieden sprake is van versnipperd eigendom waardoor eigenaren niet beschikken over voldoende aaneengesloten grond om de openbare</i>
---	--

		<i>voorzieningen in een deelgebied te kunnen aanleggen. Wanneer één partij opdracht verleend voor de uitvoering van de werkzaamheden komt dat ten goede aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken.”</i> Van zulk een versnippering is in dit deelgebied sprake, van belang is een integrale ontwikkeling. De indiener geeft niets aan over verwerving van de gemeente van de uitgeefbare delen van de eigendommen van de indiener. Wel is in hoofdstuk 3 van de toelichting expliciet ingegaan op het recht op zelfrealisatie. Het exploitatieplan geeft daar wel een kader voor. Uit artikel 5 Regels exploitatieplan en uit paragraaf 5.5 van de toelichting op de faserings- en koppelingsregels blijkt dat in de jaren 2026 en 2027 wordt voorzien in het aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. De indiener heeft derhalve de tijd om de realisatie voor te bereiden en uit te voeren. Mocht hij niet akkoord gaan met verwerving door de gemeente dan zal hij ook zelf uiterlijk in die periode de vergunningen moeten aanvragen. Als hij daartoe niet bereid is (of niet in staat) dan is er geen sprake van zelfrealisatie en zullen wij vanwege het volkshuisvestelijke belang overgaan tot onteigening.
3.	De indiener stelt verder dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken bijzonder hoog zijn geraamd en de onderbouwing hiertoe te mager is. De plankostenscan in de bijlage strookt niet met de tabel in het exploitatieplan. De indiener voegt ter onderbouwing hiertoe een notitie van Twynstra Gudde bij: conclusie is dat de kosten voor grondwerken en bouw- en woonrijp maken niet tot slecht zijn onderbouwd. Daar waar eenheidsprijzen worden beschreven zijn deze te hoog voor het bijbehorende ruimtelijke plan. De voorbereidings- en de toezicht op de uitvoerings- en plankosten zijn te hoog en niet passend bij dit plan dat voor 63% uit groenaanleg bestaat. De indiener verzoekt om de toedeling van de woningbouwcategorieën te heroverwegen en te zorgen voor een evenwichtigere verdeling over het gehele plangebied, onder gelijktijdige neerwaartse bijstelling van de kosten van bouwrijp- en woonrijp maken en de plankosten.	De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn door gemeentelijke kostendeskundigen opgesteld. De geraamde kosten passen bij de hoge kwaliteit waar wij in dit gebied voor gaan. Om die reden achten wij de kosten niet te hoog geraamd. Waar nodig zijn de onderbouwingen nader gespecificeerd. Bijlage 11 heeft hiervoor een uitbreiding gekregen. Als er een inrichtingsplan is vastgesteld of er in andere opzichten meer bekend is over de invulling zal, via een herziening van het exploitatieplan, een daarop aangepaste, meer precieze raming worden verwerkt in het exploitatieplan. De opgenomen plankosten komen voort uit de Rekensheet ontwerpregeling plankosten exploitatieplan (hierna plankostenscan). De uitkomsten van de plankostenscan (bijlage 12) zijn in de tabel in paragraaf 4.5.5 plankosten van het exploitatieplan opgenomen. De eindbedragen van de tabel in paragraaf 4.5.5 zijn terug te vinden in de exploitatieopzet. Voor de gekozen toedeling van woningbouwcategorieën en eerder

		vastgesteld beleid, verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
--	--	---

Zienswijze 10: d.d. 22 oktober 2021, kenmerk 2021-60628

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener vindt dat er geen rekening is gehouden met de cultuurhistorische aspecten van de Witte Brug/Beekwolde. Zoals de open ruimte tegenover het huis en zichtlijnen vanuit de Belvédère.	Er is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Bijvoorbeeld door het cultuurhistorische belang te behouden door landschappelijke inpassing, zoals bij de twee noordelijke kavels tegenover Beekwolde/De Witte Brug en door het bebouwingslint pas na de Fliert te laten beginnen. In de toelichting op het plan wordt opgemerkt dat de locatie Fliertlanden een functie heeft als blikveld, die wordt doorsneden door de basisstructuur (de Rijksstraatweg). Een belangrijke reden waarom de buitenplaats hier is gesticht. Ook de zichtlijnen waren van oudsher van belang. Helaas is de zichtlijn naar het historische gerelateerde landgoed Hunderen in de loop der jaren verstoord. Verder blijkt uit de toelichting dat het plandeel van oudsher agrarisch in gebruik was, met daarbij behorende singels en een bosgebied. Een duidelijke landschappelijke relatie – anders dan agrarisch gebruik, zoals een tuin, laanbeplanting – bestond niet met de buitenplaats. Om deze reden is hier woningbouw voorzien.
2.	De indiener is van mening dat er alternatieven binnen het plangebied aanwezig zijn om hiermee de gronden tegenover Beekwolde vrij te houden. Meerdere hectares grond blijven in het gebied onbebouwd, terwijl hier geen sprake is van cultuurhistorisch erfgoed. Het beschermen van cultuurhistorisch erfgoed is een algemeen publiek belang. Met ongewijzigd realiseren van de plannen wordt dit met voeten getreden.	Het stedenbouwkundig plan is integraal opgesteld en komt voort uit een zorgvuldige landschapsanalyse, waaruit de woonvelden zijn ontstaan. Bij de volkshuisvestelijke opgave is zoveel als mogelijk rekening gehouden met aspecten zoals milieu (geluid), natuurcompensatie, ecologie, cultuurhistorie en financiële haalbaarheid. Wij hebben de wettelijke taak om belangen te wegen. Dat betekent dat we weliswaar proberen om zo veel mogelijk aan ieders belang tegemoet te komen, maar daarbij het algemene belang niet uit het oog mogen verliezen. De gemeente heeft de Wvg gevestigd om in de volkshuisvestelijke behoefte te voorzien. Hiermee is een duidelijke keuze gemaakt in het kader van het algemeen belang. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling vraagt om afwegingen en keuzes om tot een passende ontwikkeling te kunnen komen.

Zienswijze 11: d.d. 22 oktober 2021, kenmerk 2021-60678

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners geven aan dat de Basseltse Enk een waardevol (cultuur)historische gebied is dat door de provincie Gelderland is aangewezen als onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone. Gezien de omvang van het plan (289 woningen, waarvan 141 in Nieuw Basselt), zijn de effecten op verkeer, landschap, ecologie en geluid in dit gebied zodanig, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Het klopt dat de locaties in de provinciale verordening zijn aangeduid als Groene Ontwikkelingszone en als Gelders Natuurnetwerk. Hierover is overleg geweest met de provincie; zij ondersteunen dit plan. Dit vanwege de landschaps- en natuurontwikkeling, die aansluit op de kernkwaliteiten van dit gebied (zie paragraaf 4.2 in de toelichting op het plan). De uitgevoerde onderzoeken stuiten niet tot onoverkomelijke belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat onderliggend plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
2.	De locatiekeuze (buiten bestaand stedelijk gebied) is onvoldoende onderbouwd. In het locatieonderzoek Twello.250 van 9 oktober 2018 worden negen locaties in beeld gebracht. Op 13 november 2019 is vervolgens het voorkeursrecht gevestigd op percelen in Nieuw Basselt en Fliertlanden en op 7 oktober 2020 zijn diverse percelen in eigendom verkregen door de gemeente. Het addendum bij Twello.250 dateert volgens indieners van na deze verwerving. Er is volgens de indieners een doelredenering toegepast: andere locaties zijn afgevalen op niet-ruimtelijke motieven en zonder een objectief en gedegen onderzoek naar de alternatieven.	De locatiestudie wordt ondersteund door de provincie Gelderland. Vanuit het algemeen belang zijn op ruimtelijke motieven verschillende locaties (vooralsnog) niet in beeld voor woningbouw. Het addendum onderbouwt - op basis van objectieve criteria - de vestiging van de Wvg.
3.	De milieuonderzoeken zijn onvolledig en onjuist. Deze zorg geldt voor alle milieuaspecten (stikstof, licht, lucht, geluid, verkeer, landschappelijke inpassing, flora en fauna, water en verharding). Als voorbeeld wordt de dassenburcht genoemd. Het is onduidelijk welke maatregelen worden getroffen om het verdwijnen van een deel van het foerageergebied van de dassen te compenseren.	De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerespecteerde bureaus, die werken volgens de wettelijk vastgelegde procedures en normen. Zonder overlegging van deskundige contrarapportage kan in redelijkheid hiervan worden uitgegaan. Voor de dassenburcht hebben meerdere onderzoeken plaatsgevonden. Hiervoor loopt een ontheffingsprocedure bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De uiteindelijke ontheffing wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan.
4.	Voor stikstof is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten (144 i.p.v. bijna 290 woningen). Ook wordt het effect van wegverkeer ten onrechte niet doorgerekend tot 25 km afstand. Bij het m.e.r.-	De twee deelgebieden zijn beide in een afzonderlijk stikstofrapport in kaart gebracht. Vermoedelijk heeft de indiener maar één rapport gezien, ze zijn beide opgenomen als bijlage 19 bij de toelichting

	beoordelingsbesluit is uitgegaan van dit stikstofonderzoek. Dit besluit is hiermee ook gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.	op het plan. Hierbij zijn 290 woningen onderzocht. Het stikstofonderzoek is uitgevoerd volgens de vereiste methode en de bijbehorende handleiding. De conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.
5.	De verkeerseffecten op de smalle wegen (Kruisvoorderweg, Kruisweg, Basseltlaan) zijn ernstig onderschat. Het kruispunt Kruisweg-Rijksstraatweg zou aangepast moeten worden, maar dit is fysiek niet mogelijk.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappelpel wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook het kruispunt Kruisweg-Rijksstraatweg. Wij verwijzen verder naar paragraaf 2.3.
6.	Het plan staat in het plangebied Nieuw Basselt, deelgebied De Basseltse Enk, een grotere bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 6 m toe. Voor deelgebied De Kruisakker is zelfs een bouwhoogte van 13 m toegestaan voor de geplande appartementen-complexen. Het bijzondere landschap wordt door deze architectuur en het grote bouwvolume in onredelijke mate aangetast.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
7.	In de toelichting staan diverse maatregelen die ten onrechte niet zijn opgenomen in de planregels. Dit geldt onder meer voor de oppervlaktewatergreppels en wadi's. Een ander voorbeeld ziet op het natuurinclusief bouwen. Dit zou als verplichting zijn opgenomen in het plan, maar is niet in de planregels geborgd.	De oppervlaktegreppels en wadi's worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan en kunnen worden aangelegd binnen diverse bestemmingen, zoals de bestemming Groen, Woongebied-1 etc. Natuurinclusief bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de algemene gebruiksregels.

Zienswijze 12: d.d. 22 oktober 2021, kenmerk 2021-61209

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners vinden een appartementencomplex niet passen in de omgeving van de Kruisweg. Aan de Kruisweg staan enkel 2 ¹ -kapwoningen en vrijstaande woningen. De indieners gaan met deze invulling wel akkoord. Daarnaast wordt in de toelichting de Kruisakker omschreven als een woonbuurt met een dorps karakter, in een groene setting. Een appartementencomplex staat hier haaks op. De indieners zullen tegen een relatief hoog gebouw aankijken. Zij vragen zich af waarom aan de achterkant het complex twee bouwlagen heeft en de voorkant 3 bouwlagen. Aan de voorzijde, aan de Kruisweg, is het dichter gelegen op woningen.	Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. Aan de achterzijde van het gebouw zijn twee bouwlagen voorzien vanwege de privacy in de achtertuinen. Vanaf de Kruisweg gezien ligt het appartementengebouw op ruime afstand van de weg.

2.	Indieners geven aan dat tussen de Kruisweg en de woonbuurt een groenstrook komt van 15 m. In de planvoorschriften (art. 5.1) wordt echter niet geborgd dat de groenstrook er ook daadwerkelijk komt. Ook verhardingen, voetpaden, verkeersvoorzieningen zijn mogelijk.	De groenstroken hebben doelbewust de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn verhardingen en verkeersvoorzieningen ten behoeve van de bestemming toegestaan om een passende bereikbaarheid en ontsluiting van het woongebied te kunnen realiseren. De voetpaden zijn hierbij half verhard.
3.	In de locatiestudie Twello.250 valt een gedeelte van de Kruisakker buiten de rode contour.	Het genoemde perceel valt inderdaad buiten de genoemde rode contour. Op het perceel is echter wel de Wvg gevestigd. Het is daarna ook opgenomen in de verdere planontwikkeling.
4.	De indieners geven aan dat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het tekort aan appartementen maar bescheiden is (20 tot 2035). Dit bescheiden tekort heeft te maken met de voorkeur voor grondgebonden woningen. Alleen al in het plandeel Kruisakker komen 46 wooneenheden. In de toelichting is onvoldoende gemotiveerd dat er voldoende vraag is naar dit soort appartementen. Waarop is de stelling gebaseerd dat er voldoende belangstelling is voor de appartementen? De voorkeur voor grondgebonden woningen komt overeen met het woningmarktonderzoek.	Het gemeentelijk woningmarktonderzoek (2019) maakt inzichtelijk aan welke type woningen behoefte is voor de langere termijn tot 2035. Naast het benoemde tekort van 20 koopappartementen tot 2035 geeft het onderzoek ook aan dat de vraag naar appartementen zich vooral in Twello manifesteert en dat er zeker belangstelling is voor een appartementencomplex op een goede locatie in Twello. Zoals in de beantwoording van zienswijze 3, onder 2 is benoemd blijkt dat op basis van de Primos woningbehoefteprognoses de woningbehoefte in de Cleantech Regio ten opzichte van 2018 sterk is toegenomen. Dit betekent voor de gemeente Voorst een opgave van zo'n 800 – 975 woningen in de periode tot 2030. De huidige druk op de woningmarkt, de actuele woningbehoeftecijfers op basis van de Primos behoefteprognoses én de situering van het appartementengebouw maakt dat ook voor de koopappartementen in het plan voldoende belangstelling bestaat. Het aandeel appartementen in het gehele plan is overigens relatief beperkt en sluit dan ook aan bij het woningmarktonderzoek waarin geconcludeerd wordt dat de omvang van de vraag naar koopappartementen niet overschat moet worden. In het plan is daarom het grootste deel van het woningbouwprogramma grondgebonden.
5.	In de planregels wordt aangegeven dat aan de parkeernorm moet worden voldaan. Een berekening die normaliter wel aanwezig is bij dit soort plannen ontbreekt. De indieners vinden het plan niet uitvoerbaar en vrezen dat massaal in de straat van de indieners wordt geparkeerd.	Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bevat voor het noordelijke deel (het hof) een interne parkeeroplossing (50 parkeerplaatsen). Voor het appartementengebouw is voldoende parkeerruimte in beginsel eronder (half)verdiept mogelijk. Toetsende schetsen door een architect tonen de mogelijkheid van 69 (half)verdiepte parkeerplaatsen. Deze schetsen zijn niet voor openbaar gebruik, daarmee is de onduidelijkheid begrijpelijk. Met de parkeernormen uit het plan (zie artikel 27.2) zijn er 112 parkeerplaatsen voor de bewoners nodig en 24 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiervoor is voldoende

		plaats binnen de bestemming Woongebied-1. Een marktvraag moet leiden tot een creatief ontwerp, waarbij het parkeeraspect goed moet worden opgelost. Eventueel resterend benodigde parkeerplaatsen kunnen worden opgelost in de buitenruimte, bijvoorbeeld met parkeren op de weg. Daarnaast is binnen de bestemming Woongebied-1 nog ruimte voor andere oplossingen. De door indieners gevreesde parkeeroverlast voor de bestaande wijk wordt niet gedeeld.
6.	Tegenover de Kruisakkerweg is een ontsluiting voorzien. De koplampen van linksafslaand verkeer (komend vanaf het plangebied) zullen in de woning van de indieners schijnen. Dit is voor de indieners geen optie.	Er zijn drie opties in het plan opgenomen, het is aan de markt om via maximaal twee ontsluitingen de nieuwbouw te ontsluiten. Dit is naar aanleiding van zienswijzen aan de regels in het plan toegevoegd. Verkeerstechnisch is een ontsluiting tegenover de Kruisakkerweg een wenselijke optie. Zo is het centrale punt niet precies tegenover een voorgevel van een woning. Zie ook onder paragraaf 2.3.
7.	Het Goudappel rapport geeft aan dat de Kruisweg niet geschikt is om het extra verkeer te verwerken. Het verbreden van de weg is niet mogelijk. Het rapport adviseert alternatieve mogelijkheden te onderzoeken. Uit het plan blijkt niet hoe dit probleem wordt opgelost. Als het plan wordt vastgesteld zonder duidelijk oplossing, dan is er geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
8.	In de toelichting is geen aandacht besteed aan de ligging van het plangebied Kruisakker in het Nationaal Landschap. Van toepassing is dan artikel 2.56 van de omgevingsverordening Gelderland.	De indiener heeft gelijk. Dit is gecorrigeerd in de toelichting op het plan.

Zienswijze 13: d.d. 25 oktober 2021, kenmerk 2021-60959

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener uit zijn zorgen over uitzicht vanuit hun woning en de tuin. De zorgen zitten vooral in het appartementencomplex met een bouwhoogte van 10 m (twee bouwlagen en garage). Door de inijk vanuit de appartementen wordt veel privacy van de tuin ingeleverd.	Wij verwijzen voor onze reactie naar paragraaf 2.2: de groenbuffer wordt vergroot naar 15 m.
2.	De groenstrook is een goede invulling. Echter duurt het een aantal jaar voordat de groenstrook een hoogte krijgt om de inijk te beperken. De indiener pleit ervoor om eerst aan te planten, voor over te gaan tot bouw.	Wanneer het plan onherroepelijk is, wordt overgegaan tot de ontwikkeling van het gebied. Het is hierbij niet bezwaarlijk om te starten met de aanplant van deze groenstrook. Hierbij wordt een forsere maat bomen en struiken aangeplant. Deze werkwijze is vaker toegepast zoals in de wijk Achter 't Holthuis.
3.	Daarnaast worden zorgen geuit over de verkeersafwikkeling, met name bij de	Voor de Basseltlaan is een fysieke maatregel voorgesteld (knip), waardoor de

	Basseltlaan. De motorvoertuigen vanaf de Basseltse Enk ontsluiten op de Kruisvoorderweg. Wanneer het verkeer de kortste weg naar Twello centrum neemt, is de Basseltlaan kortste weg. De indiener wil weten hoe dit verkeersluw blijft en of overleg met bewoners mogelijk is.	Basseltlaan alleen geschikt is voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. De definitieve vorm en locatie van de fysieke maatregel vindt plaats in afstemming met aanwonenden van de Basseltlaan.
--	--	---

Zienswijze 14: d.d. 25 oktober 2021, kenmerk 2021-61186

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener is van mening dat er zonder enig overleg of participatie met buurtbewoners de wijk wordt aangepast. Daarbij vindt de indiener het vreemd dat de gronden (ooit tot de familie behorend) tot dusverre nimmer in beeld waren voor woningbouw.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 2.1. Daarnaast kan in het algemeen worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld de uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545) Voor participatie wordt verwezen naar paragraaf 2.1.
2.	De nieuwe wijk aan de Kruisweg is buiten alle proporties. Vanaf de Rijksstraatweg tot aan de Kruisdwarsweg staan nu 17 woningen. Het plan zorgt voor een toename van 88 woningen (42 appartementen, 46 woningen). Deze woningen ontsluiten op de smalle en drukke Kruisweg.	Voor de woningbouw aan de Kruisweg verwijzen wij naar paragraaf 2.2. Mede op basis van het onderzoek van Goudappell Coffeng wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoeiname zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de huidige situatie op de Kruisweg. Voor onze verdere reactie op het verkeersaspect verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
3.	De indiener vindt de bouw van het appartementengebouw bezwaarlijk vanwege het verstoren van de privacy en het woongenot. Met daarbij horende licht en (geluids)overlast.	Het appartementengebouw komt op een minimale afstand van 15 m ten opzichte van het perceel van de indiener, hierbinnen wordt ook aangeplant. Hiermee is in redelijkheid weinig lichtoverlast te verwachten. Het geluid neemt ten opzichte van huidige situatie toe, echter zijn dit geluiden die bij een woonwijk in Twello horen.

4.	In de planvorming wordt geen rekening gehouden met fietsers, wandelaars en spelende kinderen. De uitweg aan de Rijksstraatweg is nu al niet erg overzichtelijk en zal meer moeilijkheden veroorzaken.	Het plan bevat openbare ruimte voor speelmogelijkheden voor kinderen. Voor fietsers en voetgangers zijn directe, comfortabele en fijnmazige routes aanwezig richting het centrum en richting het buitengebied voorzien. Daarnaast wordt, zoals al eerder gesteld, mede op basis van het onderzoek van Goudappell samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de huidige aansluiting met de Rijksstraatweg. Voor onze verdere reactie op het verkeersaspect verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
5.	De indiener vreest voor schade en (geluids)overlast bij eventuele bouwplannen. Daarnaast ook voor waardevermindering van de woning.	Geluidsoverlast tijdens de bouwphase is niet te vermijden. De geluidsoverlast tijdens de bouw is wel aan algemene regels gebonden, bijvoorbeeld regels over werktijden. Er is geen reden om te verwachten dat sprake zal zijn van extreme geluidsoverlast in dit plan. Ook over eventuele schade is er geen reden om aan te nemen dat daar sprake van zal zijn met dit plan. Projectontwikkelaars en bouwbedrijven zijn te zijner tijd verantwoordelijk voor het onderzoeken van de draagkracht van de bodem voor woningbouw, en de geschikte wijze van funderen. Als grondeigenaar zullen wij hier zorgvuldig mee omgaan. Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een plan. Maar het staat indiener vrij om binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het plan een verzoek om planschade in te dienen, evenals om een aansprakelijkstelling voor eventuele schade aan de woning in te voeren.

Zienswijze 15: d.d. 25 oktober 2021, kenmerk 2021-61185

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener heeft met verbijstering en ontsteltenis kennis genomen van de plannen. Van participatie en overleg is geen sprake geweest en er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.

2.	De indiener spreekt zijn ongenoegen uit over een 13 m hoog appartementencomplex dat mogelijk gemaakt wordt aan de Kruisweg en het feit dat hier 88 woningen op een relatief kleine oppervlakte worden gerealiseerd.	Wij verwijzen naar onze reactie in paragraaf 2.2.
3.	Er heeft geen correcte afweging plaatsgevonden bij de keuze voor Twello-Noord. Waarom uitbreiding, terwijl er in de kern nog legio mogelijkheden zijn? De gemeente noemt 'het versterken van biodiversiteit en ecologie' als belangrijke voorwaarde bij de locatiekeuze. Twello-Noord had daarom af moeten vallen als woningbouwlocatie.	Het locatieonderzoek heeft verschillende mogelijkheden onderzocht, door de omvang van de woningbouwopgave vielen inbreidingslocaties grotendeels af. Locaties zoals de 4 Erven, het voormalig Veluws College terrein en omgeving en de locatie Beersen zijn in beeld voor woningbouw. Met de woningbouwontwikkeling wordt meervoudige waarde gecreëerd, de woningbouw levert meerwaarde voor de biodiversiteit en ecologie door het versterken van natuur en landschap.
4.	Natuur en landschap van Nieuw Basselt worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen (onder andere dassenburcht en vleermuizenverblijf).	Een groot deel van het huidige gebruik is intensief agrarisch te noemen. Een fors deel van het te ontwikkelen plangebied wordt extensief agrarisch, landschappelijk en natuurrijk ingevuld waardoor er een meer en kwalitatief beter leefgebied ontstaat voor een groot aantal dier- en plantsoorten. Voor de dassenburcht loopt een ontheffing bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De uiteindelijke ontheffing wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan. Voor de vleermuizen gaat het om verlies van niet-essentieel foerageergebied, er zijn voldoende alternatieven in de omgeving. Daarnaast is beoordeeld dat het foerageergebied in de Fliertlanden geschikter wordt.
5.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de extra stikstofdepositie geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Door te kiezen voor een vormvrije m.e.r. ontloopt de gemeente haar zorgplicht. Een correcte m.e.r. zou plaats moeten vinden.	Het plan overschrijdt niet de drempelwaarde van categorie D 11.2 (Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage). Om die reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht maar is het noodzakelijk om een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen. Daarnaast is het verplicht een m.e.r. op te stellen indien een passende beoordeling noodzakelijk is ten behoeve van een plan. Het stikstofonderzoek is uitgevoerd conform de vereiste methode en de bijbehorende handleiding. De conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Aangezien significante effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden, is het niet noodzakelijk een

		passende beoordeling op te stellen. Om deze reden is een verplichte m.e.r. niet noodzakelijk, de conclusie zou inhoudelijk hetzelfde zijn. De locatie van stikstofgevoelige habitattypen in natura 2000-gebieden en de op deze locatie aanwezige soorten is vastgelegd in de AERIUS Calculator. De beoordeling van de toename van de depositie als gevolg van de toename van het autoverkeer is uitgevoerd conform de Handreiking Voortoets Stikstof. Op basis van deze Handreiking moet alleen voor habitattypen met een naderende overbelasting door stikstof worden vastgesteld of significant negatieve effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden. In de rekenpunten waar sprake is van een naderende overbelasting is alleen (potentieel) leefgebied voor de kwartelkoning aanwezig. Uit de gebiedsanalyse voor Rijntakken blijkt dat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten. Omdat significant negatieve effecten als gevolg van de gebruiksfase zijn uitgesloten kan gebruik worden gemaakt van de vrijstelling van de vergunningplicht die sinds 1 juli 2021 geldt voor bouwactiviteiten. Daarnaast is in het onderzoek ook aandacht besteed aan de bouwfase. Door middel van berekeningen is aangetoond hoeveel emissie mogelijk is zonder dat dit leidt tot een toename van de depositie als gevolg van de bouwfase. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt hoeveel inzet van machines mogelijk is binnen deze emissie én is op basis van vergelijkbare projecten vastgesteld dat het mogelijk is de woningen te realiseren binnen deze emissie.
6.	De indiener heeft sterke twijfels over de representativiteit van het verkeersonderzoek. Ook is geen rekening gehouden met het feit dat de Kruisvoorderweg veel door vrachtwagencombinaties en landbouwvoertuigen wordt gebruikt, die de hele breedte van de weg innemen. Zelfs al is het verkeersonderzoek representatief, komt het aantal verkeersbewegingen met een toename van 500 al gauw op het maximum van 2000. De enige oplossing zou dan een verbreding van de weg zijn. Hier is de indiener fel op tegen.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappell Coffeng wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de Kruisvoorderweg. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
7.	Een voormalig wethouder heeft in 2002 bekrachtigd dat in Twello-Noord niet gebouwd zou worden. In 2017 is nog eens bevestigd dat de gronden een agrarische bestemming hebben. Indiener voelt zich nu overvallen door de plannen. Ook omdat tot voor kort alles stil werd gehouden door de	Het is vervelend dat er in het verleden verkeerde verwachtingen zijn gewekt. Echter, in het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische

	gemeente (o.a. inzet wvg). Daarnaast is met de input vanuit de buurt tijdens de digitale inloopavond van maart 2021 niets gedaan.	inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld de uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Over het planproces en de input verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
8.	De onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, flora en fauna, bodem en geohydrologie, wonen en leefomgeving, de verkeerssituatie, archeologie- en explosievenonderzoek, de watertoets en de algehele veiligheid zijn deels onjuist dan wel incompleet.	De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerespecteerde bureaus, die werken volgens de wettelijk vastgelegde procedures en normen. Zonder overlegging van deskundige contrarapportage kan in redelijkheid hiervan worden uitgegaan.
9.	De wijze waarop de nieuwe woningen (via een omweg) ontsloten worden, leidt volgens berekeningen van de indiener tot een extra CO ₂ -uitstoot van 57.000 kilo (over een periode van 4 jaar).	De indiener is niet geheel duidelijk op dit punt. Wij vermoeden dat het betrekking heeft op de 'aanbeveling/mogelijkheid' om van de Kruisweg een eenrichtingsweg te maken. In dat geval heeft de indiener een punt. Echter, verkeersveiligheid heeft voor de gemeente ook een hoge prioriteit. Met de aanplant van bomen compenseren wij de CO ₂ -uitstoot.
10.	Nu al wordt er vaak te hard gereden op de Kruisvoorderweg. Door aparte fietspaden door de groenstrook aan te leggen, wordt te hard rijden volgens de indiener nog verder gestimuleerd. Deze stelt daarom voor om in plaats daarvan fietsstroken aan beide zijden van de Kruisvoorderweg te realiseren.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
11.	Ontsluiting via de Kruisweg en Parkelerweg is geen optie. De verkeersstellingen die dit besluit ondersteunen, zijn niet representatief doordat deze in coronatijd hebben plaatsgevonden. Enige optie is volgens de indiener een rotonde.	Onze reactie is opgenomen in paragraaf 2.3. Overigens was tijdens de coronaperiode de verkeersdruk buiten de lock-downs op vele locaties vrij vlot weer op het niveau van voor de coronaperiode. Wel was de verdeling over de dag anders met een minder drukke ochtend- en avondspits.
12.	De indiener vreest dat bomenaanplant aan de Kruisvoorderweg het uitzicht belemmert en voor minder opbrengst van zonnepanelen zorgt.	Over het algemeen wordt het uitzicht nauwelijks belemmert door de aanplant van bomen. Bij het inrichtingsplan wordt zoveel als mogelijk met dergelijke aspecten rekening gehouden. Echter zullen er wel bomen worden geplant.
13.	De indiener eist dat de huidige begrenzing van de bebouwde kom gehandhaafd blijft. Dit betekent onder meer dat er geen straatverlichting wordt geplaatst langs de Kruisvoorderweg en langs eventuele voetpaden in de groenstrook langs de Kruisvoorderweg.	Wij zijn niet voornemens om de verkeerskundige bebouwde kom in dit gebied te wijzigen. Hierbij willen wij ook de landschappelijke inrichting van het gebied overeind houden, door enkel noodzakelijke verlichting te plaatsen, rekening houdend met de omgeving en ecologie.
14.	De indiener vraagt om een visuele versmalling van de Kruisvoorderweg, bijvoorbeeld door eerder genoemde fietssuggestiestroken, zodat de huidige snelheidslimieten van 30 en 60 km/u beter nageleefd worden.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
15.	De indiener vreest dat aanplant aan de Kruisvoorderweg de groei van de fruitbomen van hun bedrijf aan de Kruisvoorderweg 4	Wij houden rekening met de bestaande kersenboomgaard. Te denken valt aan aanpassing van de soortensamenstelling of beheer van de bomen.

	belemmert, doordat zonlicht wordt weggenomen.	
16.	De indiener wil niet dat er sprake is van overlast (o.a. geluid) tijdens de bouwfase die de bedrijfsvoering belemmert.	Geluidsoverlast tijdens de bouwfase is niet te vermijden. De geluidsoverlast tijdens de bouw is wel aan algemene regels gebonden, bijvoorbeeld regels over werktijden. Er is geen reden om te verwachten dat sprake zal zijn van extreme geluidsoverlast in dit plan.
17.	De indiener vraagt om een minimale afstand van 50 m tussen nieuwe bebouwing en bijbehorende percelen en hun fruitteeltbedrijf. Hierbij verwijst de indiener naar een juridisch advies dat gegeven is aan de Tweede Kamer, waarin wordt aangeraden de minimale afstand van 50 m vast te leggen in de Omgevingswet.	Deze afstand is al geborgd in het plan. De afstand tot 'De Kleine Basselt' is 66 m.

Zienswijze 16: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61188
en zienswijze 17: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61465

	Zienswijze	Reactie
1.	Met de ontwikkeling van Twello-Noord acteert de gemeente als projectontwikkelaar en doet aan grondspeculatie. De gemeente neemt zo onverantwoorde risico's.	De gemeente wil juist grondspeculatie voorkomen en heeft daarom gekozen om de Wvg te vestigen voor een actief grondbeleid. En hiermee regie op de woningbouw te hebben. Grondeigenaren zijn daarbij gehouden om hun gronden bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden, waardoor de gemeente niet direct hoeft te concurreren met bijvoorbeeld projectontwikkelaars.
2.	De ontwikkeling van Twello Noord doet afbreuk aan de waarde van de gemeente als groene parel tussen de stedelijke agglomeraties Deventer en Apeldoorn.	De gemeente heeft zich in 2018 gecommitteerd aan de regionale Woonagenda met als gezamenlijk doel kwalitatieve groei. Daarnaast houden wij bij deze ontwikkeling net als voorheen rekening met de kwaliteiten en kenmerken van het landschap en de omgeving.
3.	De participatie is onvoldoende geweest. De bewoners van de huidige wijk en de Rijkstraatweg zijn niet betrokken en vragen worden niet of onvolledig beantwoord.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
4.	De gemeente kiest voor uitbreiding, terwijl er in de kern nog voldoende kleinere locaties beschikbaar zijn. De indiener noemt als voorbeelden het terrein van 'De Baar Trucks' aan de Rijkstraatweg 34 en de locatie van 'Leerkes Moto Fun' aan de Rijkstraatweg 97.	In het locatieonderzoek zijn de verschillende mogelijkheden geanalyseerd. Waar mogelijk worden inbreidingslocaties ontwikkeld naar woningbouw. De genoemde voorbeelden zijn bedrijfslocaties. Los van de eventuele aantallen en in hoeverre ze daarmee bijdragen aan de woningbehoefte, is er ook veel vraag naar bedrijfslocaties. Per geval wordt beoordeeld of herontwikkeling van

		bedrijfslocaties naar woningbouw past binnen de gemeentelijke beleidskaders en het maatschappelijk draagvlak.
5.	De verkeersonderzoeken van Royal HaskoningDHV en Goudappel zijn onvolledig en gedateerd. Actuele tellingen zijn er niet, of hebben in de Covid-periode plaatsgevonden. De plannen voorzien niet in een correcte verkeersafhandeling in de wijk en aan voetgangers, fietsers en spelende kinderen wordt geen aandacht besteedt. Ook leiden de plannen tot een onaanvaardbare verkeersdruk op de Rijkstraatweg.	Het plan bevat openbare ruimte voor speelmogelijkheden voor kinderen. Voor fietsers en voetgangers zijn directe, comfortabele en fijnmazige routes aanwezig richting het centrum en richting het buitengebied. Tijdens de coronaperiode was de verkeersdruk buiten de lock-downs op vele locaties vrij vlot weer op het niveau van voor de coronaperiode. Wel was de verdeling over de dag anders met een minder drukke ochtend- en avondspits. Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de verkeersafhandeling in de wijk en op de hoofdwegen rondom het plangebied. Uit het rapport blijkt dat de Rijkstraatweg de relatief kleine verkeerstoename prima kan verwerken. Zie ook onder paragraaf 2.3.
6.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de extra stikstofdepositie geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarnaast is de keuze voor een vormvrije m.e.r. incorrect.	Het stikstofonderzoek is uitgevoerd volgens de vereiste methode en de bijbehorende handleiding en de conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zie beantwoording over de vormvrije m.e.r. onder zienswijze 15, punt 5.

Zienswijze 18: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61276

	Zienswijze	Reactie
1.	De participatie is onvoldoende geweest. Bewoners hebben geen brief of uitnodiging om mee te denken ontvangen en de gemeente heeft geen bezoek aan de wijk gebracht. Enige participatie is de digitale inloopavond geweest. Met de input van bewoners tijdens deze avond is niets gedaan.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
2.	Het verkeersonderzoek van Goudappel is onvolledig en gebaseerd op aannames. Zo zijn de Reuvekampsweg, Parkelerweg en Koningin Wilhelminaweg niet meegenomen. Over de Reuvekampsweg is door de indieners al eens gesproken met de verkeerskundige van de gemeente. Hier is door de gemeente geen vervolg aangegeven, omdat de situatie op andere straten urgenter was. De Reuvekampsweg en Koningin Wilhelminaweg waren bovendien tijdens de recente werkzaamheden aan de Rijkstraatweg zeer druk door sluiptverkeer. De indieners zijn	Mede op basis van het onderzoek van Goudappel wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Bestaande knelpunten en de ervaren verkeersonveiligheid maken deel uit van dit onderzoek, zo ook de huidige situatie op de Reuvekampsweg, Parkelerweg en Koningin Wilhelminaweg. Verwezen wordt naar 2.3.

	bang dat dit een voorbode is van de toekomstige situatie.	Het sluipverkeer tijdens de werkzaamheden staat op zichzelf en houdt geen verband met het voorliggend plan.
3.	Natuur en landschap van Nieuw Basselt worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen (onder andere dassenburcht en vleermuizenverblijf).	Een groot deel van het huidige gebruik is intensief agrarisch te noemen. Een fors deel van het te ontwikkelen plangebied wordt extensief agrarisch, landschappelijk en natuurlijk ingevuld waardoor er meer en kwalitatief een beter leefgebied ontstaat voor een groot aantal dier- en plantsoorten. Voor de dassenburcht loopt een ontheffing bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De uiteindelijke ontheffing wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan. Voor de vleermuizen gaat het om verlies van niet-essentieel foerageergebied, er zijn voldoende alternatieven in de omgeving. Daarnaast is beoordeeld dat het foerageergebied in de Fliertlanden geschikter wordt.
4.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de extra stikstofdepositie geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Door te kiezen voor een vormvrije m.e.r. ontloopt de gemeente haar zorgplicht. Een correcte m.e.r. zou plaats moeten vinden.	Het stikstofonderzoek is uitgevoerd volgens de vereiste methode en de bijbehorende handleiding en de conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zie beantwoording over de vormvrije m.e.r. onder <u>zienswijze 15, punt 5</u>.
5.	De indieners voelen zich voorgelogen door de gemeente. Tijdens de digitale inloopavond in maart 2021, is hen te kennen gegeven dat het plan nog gemaakt moest worden. De indieners stellen stukken te hebben waaruit blijkt dat het plan op 17 februari al gereed was en op 28 februari door de raad bevestigd. Het vertrouwen in de gemeente is hiermee geschaad.	Wij verwijzen naar paragraaf 2.1. Wij betreuren het dat een conceptversie naar buiten is gelekt. Dit heeft tot misverstanden geleid die juist voorkomen dienden te worden.

Zienswijze 19: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61265

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners hebben met verbijstering en ontsteltenis kennis genomen van de plannen. Van participatie en overleg is geen sprake geweest en er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.

2.	De indieners spreken hun ongenoegen uit over een 13 m hoog appartementencomplex dat mogelijk gemaakt zou worden aan de Kruisweg en het feit dat hier 88 woningen op een relatief kleine oppervlakte worden gerealiseerd.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
3.	Er heeft geen correcte afweging plaatsgevonden bij de keuze voor Twello-Noord. Waarom uitbreiding, terwijl er in de kern nog legio mogelijkheden zijn? De gemeente noemt 'het versterken van biodiversiteit en ecologie' als belangrijke voorwaarde bij de locatiekeuze. Twello-Noord had daarom af moeten vallen als woningbouwlocatie	De locatiestudie wordt gesteund door de provincie Gelderland. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1. Met het plan wordt meervoudige waarde gecreëerd, de woningbouw levert meerwaarde voor de biodiversiteit en ecologie door het versterken van natuur en landschap.
4.	Natuur en landschap van Nieuw Basselt worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen (onder andere dassenburcht en vleermuizenverblijf).	Een groot deel van het huidige gebruik is intensief agrarisch te noemen. Een fors deel van het te ontwikkelen plangebied wordt extensief agrarisch, landschappelijk en natuurrijk ingevuld waardoor er meer en kwalitatief een beter leefgebied ontstaat voor een groot aantal dier- en plantsoorten. Voor de dassenburcht loopt een ontheffing bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De uiteindelijke ontheffing wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan. Voor de vleermuizen gaat het om verlies van niet-essentieel foerageergebied, er zijn voldoende alternatieven in de omgeving. Daarnaast is beoordeeld dat het foerageergebied in de Fliertlanden geschikter wordt.
5.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de extra stikstofdepositie geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Door te kiezen voor een vormvrije m.e.r. ontloopt de gemeente haar zorgplicht. Een correcte m.e.r. zou plaats moeten vinden.	Het stikstofonderzoek is uitgevoerd conform de vereiste methode en de bijbehorende handleiding en de conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zie beantwoording over de vormvrije m.e.r. onder zienswijze 15, punt 5.
6.	Het verkeersonderzoek van Goudappel is incompleet. Vooral over de situatie op de Kruisweg hebben de indieners grote zorgen. Op deze 4,20 m brede weg verdubbelt het aantal motorvoertuigen. Indieners zijn bang voor een verkeersinfarct bij de uitrit Kruisweg en Parkelerweg. Ten slotte worden voetgangers, fietsers en spelende kinderen in het geheel niet genoemd.	De zorgen over de Kruisweg zijn ook benoemd in het onderzoek van Goudappel Coffeng. Mede op basis van het onderzoek van Goudappel wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.

		Het plan bevat in de openbare ruimte speelmogelijkheden voor kinderen. Voor fietsers en voetgangers zijn directe, comfortabele en fijnmazige routes aanwezig richting het centrum en richting het buitengebied. Zie hiervoor paragraaf 3.3.1 in de toelichting op het plan.
7.	Een voormalig wethouder heeft in 2002 bekrachtigd dat in Twello-Noord niet gebouwd zou worden. In 2017 is nog eens bevestigd dat de gronden een agrarische bestemming hebben. De indieners voelen zich nu overvallen door de plannen. Ook omdat tot voor kort alles stil werd gehouden door de gemeente (onder andere inzet Wvg). Daarnaast is met de input vanuit de buurt tijdens de digitale inloopavond van maart 2021 niets gedaan.	Verwezen wordt naar paragraaf 2.1. In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld de uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).
8.	De onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, flora en fauna, bodem en geohydrologie, wonen en leefomgeving, de verkeerssituatie, archeologie- en explosievenonderzoek, de watertoets en de algehele veiligheid zijn deels onjuist dan wel incompleet. De indieners willen geen woningbouw in Twello-Noord en verwachten nieuwe studies en correcte participatie.	De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerespecteerde bureaus, die werken volgens de wettelijk vastgelegde procedures en normen. Zonder overlegging van deskundige contrarapportage kan in redelijkheid hiervan worden uitgegaan. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.1.

Zienswijze 20: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61136

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners hebben met verbijstering en ontsteltenis kennis genomen van de plannen. Van participatie en overleg is geen sprake geweest en er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
2.	De indieners spreken hun ongenoegen uit over uitbreiding van hun wijk van 140 naar 280 woningen en van een 13 m hoog appartementencomplex aan de Kruisweg en het feit dat hier 88 woningen op een relatief kleine oppervlakte worden gerealiseerd.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
3.	Er heeft geen correcte afweging plaatsgevonden bij de keuze voor Twello-Noord. Heeft dat te maken met de grondposities die door de gemeente zijn ingenomen? Waarom uitbreiding, terwijl er in de kern nog legio mogelijkheden zijn? De gemeente noemt 'het versterken van biodiversiteit en ecologie' als belangrijke voorwaarde bij de locatiekeuze. Volgens de	De locatiestudie wordt gesteund door de provincie Gelderland. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1. Met het plan wordt meervoudige waarde gecreëerd, de woningbouw levert meerwaarde voor de biodiversiteit en ecologie door het versterken van natuur en landschap.

	indieners had Twello-Noord daarom juist af moeten vallen als woningbouwlocatie.	
4.	Natuur en landschap van Nieuw Basselt worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen (onder andere dassenburcht en vleermuizenverblijf).	Een groot deel van het huidige gebruik is intensief agrarisch te noemen. Een fors deel van het te ontwikkelen plangebied wordt extensief agrarisch en natuurlijk ingevuld waardoor er meer en kwalitatief een beter leefgebied ontstaat voor een groot aantal dier- en plantsoorten. Voor de dassenburcht loopt een ontheffing bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De uiteindelijke ontheffing wordt gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan. Voor de vleermuizen gaat het om verlies van niet-essentieel foerageergebied, er zijn voldoende alternatieven in de omgeving. Daarnaast is beoordeeld dat het foerageergebied in de Fliertlanden geschikter wordt.
5.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de extra stikstofdepositie geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Door te kiezen voor een vormvrije m.e.r. ontloopt de gemeente haar zorgplicht. Een correcte m.e.r. zou plaats moeten vinden.	Het stikstofonderzoek is uitgevoerd conform de vereiste methode en de bijbehorende handleiding en de conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zie beantwoording over de vormvrije m.e.r. onder zienswijze 15, punt 5.
6.	De indieners hebben sterke twijfels over de representativiteit van het verkeersonderzoek. Ook is geen rekening gehouden met het feit dat de Kruisvoorderweg veel door vrachtwagencombinaties en landbouwvoertuigen wordt gebruikt, die de hele breedte van de weg innemen. Zelfs al is het verkeersonderzoek representatief, komt het aantal verkeersbewegingen met een toename van 500 al gauw op het maximum van 2000. De enige oplossing zou dan een verbreding van de weg zijn. Hier zijn de indieners fel op tegen.	Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de Kruisvoorderweg zonder aanpassingen de verkeerstoename prima kan opvangen. Toch wordt, mede op basis van dit onderzoek, samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
7.	Een voormalig wethouder heeft in 2002 bekrachtigd dat in Twello-Noord niet gebouwd zou worden. In 2017 is nog eens bevestigd dat de gronden een agrarische bestemming hebben. De indieners voelen zich nu overvallen door het plan. Ook omdat tot voor kort alles stil werd gehouden door de gemeente (onder andere inzet Wvg). Daarnaast is met de input vanuit de buurt tijdens de digitale inloopavond van maart 2021 niets gedaan.	Het is vervelend dat er in het verleden verkeerde verwachtingen zijn gewekt. Echter, in het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld de uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Over het planproces en de input verwijzen wij naar paragraaf 2.1.

8.	De onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, flora en fauna, bodem en geohydrologie, wonen en leefomgeving, de verkeerssituatie, archeologie- en explosievenonderzoek, de watertoets en de algehele veiligheid zijn deels onjuist dan wel incompleet. De indieners verwachten nieuwe studies en correcte participatie.	De onderzoeken zijn uitgevoerd door gerespecteerde bureaus, die werken volgens de wettelijk vastgelegde procedures en normen. Zonder overlegging van deskundige contrarapportage kan in redelijkheid hiervan worden uitgegaan. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
----	--	---

Zienswijze 21: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61251

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener geeft aan dat het verkeersonderzoek door Goudappel Coffeng is uitgevoerd in de Covid-periode. Het onderzoek is hiermee niet representatief, vanwege het lagere aantal verkeersbewegingen. Indiener verzoekt het onderzoek opnieuw uit te voeren, in representatieve omstandigheden. Daarnaast wordt de oplossing voor de verkeersafwikkeling in de buurt in het midden gelaten en doorgeschoven in de tijd. Indiener vindt het essentieel dat eerst een goed ontsluitingsplan voor de infrastructuur, in samenspraak met de buurt, wordt gevonden voordat de plannen voor de woningbouw doorgang vinden.	Tijdens de coronaperiode was de verkeersdruk buiten de lock-downs op vele locaties vrij vlot weer op het niveau van voor de coronaperiode. Wel was de verdeling over de dag anders met een minder drukke ochtend- en avondspits. Mede op basis van het onderzoek van Goudappel wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt, zoals voor de verkeersafwikkeling in de buurt. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
2.	Tijdens de digitale inloopsessie op 25 en 27 maart zijn er door meerdere buurtbewoners uit Twello Noord zorgen geuit over de verkeersveiligheid, ontsluiting en infrastructuur. Deze punten kon men noteren op het prikbord en zouden worden meegenomen in de verdere uitwerking. Echter is in het plan geen van deze punten meegenomen en heeft dit op geen enkel punt tot een aanpassing van de plannen geleid.	Naar aanleiding van de zienswijzen hierover worden de tips en beoordeling toegevoegd aan de toelichting op het plan. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
3.	De indiener heeft in augustus van dit jaar een stedenbouwkundig plan gezien gedateerd 'februari 2021'. Dit plan is 1 op 1 over het plan te leggen. De digitale inloop in maart dit jaar waarbij belanghebbenden input konden leveren, was dus alleen voor de 'vorm', terwijl op de achtergrond de plannen al gereed waren. Opmerkingen vanuit omwonenden zouden dus op voorhand al niet worden meegenomen. Het gevoel bekruipt van 'eenrichtingsverkeer' vanuit de gemeente richting de burgers en dit schaadt het vertrouwen ernstig.	Wij betreuren het dat een conceptversie naar buiten is gelekt. Dit heeft tot misverstanden geleid die juist voorkomen dienden te worden. Overigens zijn naderhand nog volop wijzigingen doorgevoerd. Over het planproces verwijzen wij verder naar paragraaf 2.1.

Zienswijze 22: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61148

	Zienswijze	Reactie
1.	De keuze om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen wordt gemotiveerd door te verwijzen naar Twello.250. Een systematische studie naar woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied ontbreekt. Dat er binnen bestaand stedelijk gebied wel degelijk mogelijkheden zijn, blijkt uit het feit dat er sinds het verschijnen van Twello.250 diverse woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom zijn ontwikkeld. De indieners verwijst in dit kader ook naar de studie Ruimte Zat in de Stad van bureau KAW en de aanvulling hierop uit 2021 en verzoeken met klem de inzichten uit dit rapport mee te nemen in onderzoeken naar woningbouwlocaties binnen de bebouwde kom.	Zoals toegelicht in het plan, is er in Twello de komende jaren een aanzienlijke woningbehoefte (250 tot 2030, 100 voor de periode daarna). Om deze behoefte op te vangen zijn – naast kleinschalige binnenstedelijke locaties – ook grootschalige woningbouwlocaties noodzakelijk. Deze grootschalige locaties zijn binnenstedelijk niet voor handen. Hiermee is er noodzaak om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Dit is in het locatieonderzoek onderbouwd. Dit onderzoek wordt gesteund door de provincie Gelderland.
2.	De indieners vragen om verbreding van de groenbuffer tussen Fliertlanden-Zuid en Holthuizerstraat 12, 18 en 22 van 6 tot minimaal 15 m. Daarnaast vragen zij om het borgen van: - beplanting met streekeigen planten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos; - verandering van de bestemming van groen naar natuur; - en behoud van bestaande bomen.	De 15 m afstandsmaat wordt bij dit plan gehanteerd voor de landschappelijke inpassing van een appartementengebouw. Dit vanwege een balkon/terras op de 1 ^e en 2 ^e verdieping. Dit is niet noodzakelijk bij grondgebonden woningen. Een afstandsmaat van 6 m volstaat. De groenstrook wordt aangeplant met streekeigen beplanting. De bestemming Groen is opgenomen voor de ontwikkeling van groensingels, houtwallen en kleine bosschages. Deze hebben een landschappelijke waarde in de vorm van een afschermende functie en zijn ook vaak waardevol voor de flora en fauna omdat ze leefgebied en schuilgelegenheid bieden voor vogels en andere dieren. De bestemming Natuur is opgenomen voor de zone rondom de ecologische verbindingzone De Fliert. In de planvorming is behoud van bestaande, vitale bomen een uitgangspunt.
3.	De indieners vrezen voor negatieve invloed op hun privacy en vragen daarom binnen de bestemming Wonen – 1 voor de kavels 149(E) t/m 152(E) de maximale nokhoogte te beperken op 8 m en de goothoogte op 3,5 m. Voor de overige vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen vragen zij de nokhoogte tot 10 m en de goothoogte tot 4 m te beperken.	De bouwhoogte wordt gewijzigd naar 10 m. Vanwege de beeldkwaliteitseisen (forse kap) is een bouwhoogte van 10 m noodzakelijk om ook aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
4.	De geluidsbelasting is voor 25% van de percelen matig en voor 9% tamelijk slecht. Bovendien is de geluidsbelasting door vliegverkeer niet meegenomen. De indieners vragen daarom om de geluidsbelasting door vliegverkeer vast te stellen en deze mee te nemen in de gecumuleerde geluidsbelasting. Daarnaast vragen zij om te onderzoeken of brongerichte geluidsreductie bij de N344 en N792 mogelijk is.	Voor de ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat rondom luchthavens gebieden zijn vastgesteld waar beperkingen gelden om nieuwe woningen toe te laten. Dit is de zogenaamde 48 L _{den} -contour. Voor Luchthaven Teuge is nog geen 48 L _{den} -contour vastgesteld, hier is in 2010 tijdelijk een 47-Bkl contour vastgesteld (Omzettingsregeling. Momenteel loopt een procedure voor een Luchthavenbesluit met

		een 48 L_{den}-contour. De woningbouwlocatie Fliertlanden ligt buiten de 47-Bkl contour en buiten de 48 L_{den} contour. Daarom is geen afweging nodig en worden geen beperkingen gesteld voor het toelaten van nieuwe woningen. Verder ligt de locatie niet in de aanvliegroute van Luchthaven Teuge. De kern Twello, en woningbouwlocatie Fliertlanden, zijn aangeduid als een zone 'te be avoided'. Het verlagen van de snelheid op de N344/N792 willen wij samen met het bevoegd gezag over deze wegen (de provincie Gelderland) verder verkennen als onderdeel van het verkeersonderzoek. Dit idee is met de provincie besproken. Er zijn echter meer aspecten van invloed op de beslissing om de snelheid op deze weg te verlagen. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.3. Het aanleggen van geluidsschermen of -wallen langs wegen past in beginsel niet binnen onze visie op ruimtelijke kwaliteit. Vrijwel nergens in de gemeente Voorst zijn geluidsschermen of -wallen omdat wij een landelijk en dorps karakter nastreven.
5.	Het verkeerskundig onderzoek is volgens de indieners onvolledig: bij de kruising Holthuiserstraat-N2344 is de zichtlijn op het fietspad in zuidelijke richting slecht. Dit probleem wordt verergerd door het feit dat hier ook speed pedelecs en bromfietzers van het fietspad gebruik maken en dat het fietspad in twee richtingen gebruikt wordt. Daarnaast wordt er te hard gereden in de straat, ontbreekt het voetpad in het noordelijke en zuidelijke deel van de straat en is er veel sluipverkeer richting de Schaker en Deventer. Door de nieuwe woningen in deelgebied 4 en 5 en de voorgenomen sluiting van de spoorwegovergang aan de Dernhorstlaan neemt dit sluipverkeer nog verder toe. Dit is in het verkeersonderzoek niet meegenomen. De indieners vragen daarom om een nieuw verkeersonderzoek waarin bovenstaande punten worden meegenomen. Daarnaast zouden zij graag zien dat de Holthuiserstraat wordt heringericht tot 30 km-zone en de ontsluiting van woongebied 4 via de Parallelweg ook open te stellen voor autoverkeer. Ten slotte vragen de indieners het effect van het autoverkeer op geluidsbelasting en luchtkwaliteit voor de bestaande woningen aan de Holthuiserweg te onderzoeken.	Het verkeersonderzoek van Goudappel beoordeelt de aansluiting van de Holthuiserstraat op de Rijksstraatweg als voldoende veilig en toont aan dat de Holthuiserstraat voldoende capaciteit heeft om de verkeerstoename vlot en veilig af te wikkelen. Het rapport concludeert ook dat de Holthuiserstraat bij een toekomstige herinrichting smaller kan worden vormgegeven, passend bij een 30 km zone. Wij zijn voornemens om de Holthuiserstraat te herinrichten volgens de ontwerpprincipes die passen bij een 30 km zone. Uitvoering hiervan vindt volgens de huidige planning deels vóór en deels na realisatie van de woningen plaats. Een weg herinrichten wanneer er voor woningbouw nog veel zwaar verkeer overheen moet, betekent normaliter kapitaalvernietiging. Bij de herinrichting van wegen betrekken wij altijd de omgeving, waarbij deze wensen en suggesties kan aangeven zoals het ontbreken van voetpaden en de klachten over snelheid. De verkeerstoename als gevolg van een mogelijke sluiting van de Dernhorstlaan wordt nihil geacht, vanwege de alternatieve route via de Rijksstraatweg en de Domineestraat. Om deze reden is woongebied 4 enkel ontsloten via de rotonde N344, waarmee de verkeerstoename in de Holthuiserstraat beperkt blijft. Het openstellen van de Parallelweg voor autoverkeer als

		ontsluiting van woongebied 4, betekent een ongewenste verkeerstoename in het verharde deel van de Parallelweg en de Holthuiserstraat.
5.	Het waterschap adviseert om boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen en een beeld te hebben van de heersende grondwaterstanden en GHG. Dit inzicht ontbreekt volgens de indieners. De indieners wijzen ook op de hoge grondwaterstanden in dit gebied in de winter (tot minder dan 10 cm onder het maaiveld). De indieners verzoeken de adviezen van het waterschap als bindende voorwaarden op te nemen in de planregels.	In het voortraject van de planprocedure is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Dit bureau heeft bij haar onderzoek grondboringen gedaan, grondwatermetingen en infiltratieonderzoeken uitgevoerd en peilbuizen geplaatst die nu onderdeel zijn van het gemeentelijk grondwatermeetnet. Daarnaast heeft dit bureau de langjarige reeksen van bestaande grondwaterpeilbuizen gebruikt. Hiermee is goed inzicht gekregen in de heersende grondwaterstanden, de GHG en geohydrologische toestand van de beide plangebieden. De grondwaterstanden geven weliswaar reden tot ophoging van de gronden, maar staan een haalbaarheid niet in de weg. De uitgangspunten om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te bouwen en om een goed inzicht te hebben in de heersende grondwaterstanden zijn ook de uitgangspunten van de gemeente. Ook het grondwaterneutraal bouwen hoort hierbij. Slechts bij het bouwrijp maken en de bouw van de woningen kan sprake zijn van kortdurende drainage.
6.	In het dal van de Fliert bevindt zich volgens de indieners een keileemlaag die zeer bepalend is voor de hydrologie van het gebied en essentieel voor het bestaan van de Fliert. Het draagvermogen van deze gronden is beperkt waardoor er voor bouwactiviteiten maatregelen nodig zullen zijn. Door de geplande bouwactiviteiten kan een 'gatenkaas' in de aanwezige keileemlaag ontstaan met potentieel zeer ernstige consequenties voor de grondwaterstand, zoals droogval van de Fliert, funderingsschade van de bestaande bebouwing en verdrogingschade van de aanwezige flora.	In het gebied zijn geen keileemlagen aangetroffen. Wel zijn er nagenoeg overal leemlagen aanwezig, wat overeenkomt met de verwachting van een beekdal. Deze lagen variërend in dikte van 20 tot 80 cm. Deze leemlagen bevinden zich voornamelijk op een diepte van 0,5 tot 2,0 m beneden het huidige maaiveld. Ook bij de ontwikkelingen Achter 't Holthuis, De Schaker en dergelijke zijn deze leemlagen aangetroffen. Het streven is niet om deze lagen te doorbreken, maar regenwater te infiltreren waar dit kan en verder collectief te verzamelen in de zone rond de Fliert. Door het ophogen in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt het merendeel van de leemlagen niet tot nauwelijks aangetast. De Fliert is een laaglandbeek die voornamelijk wordt gevoed door regenwater en lokale kwel (IJssel). Dergelijke beeksystemen vallen zomers soms droog. Het Waterschap heeft afgelopen jaar de bodem verondiept zodat water minder snel wegloopt én dat omliggende landerijen minder snel verdrogen door het drainerende effect van de Fliert. Zoals hierboven gesteld, hebben de bouwactiviteiten hier niet of nauwelijks effect op.

		Het onderzoeken van de draagkracht van de bodem voor woningbouw, en de geschikte wijze van funderen, is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaars en bouwbedrijven die de woningen gaan bouwen. Hier heeft de gemeente wettelijk geen rol in, behoudens de controle op de sterkteberekening. De keuze voor de fundering is aan de bouwer/architect. Het al dan niet laten uitvoeren van een bouwkundige nulmeting van omliggende woningen, is in beginsel de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaars en bouwbedrijven die de woningen gaan bouwen. Hier hebben wij wettelijk geen rol in, wel zullen wij als grondeigenaar hier zorgvuldig mee omgaan.
7.	In het plandeel Fliertlanden bevinden zich de woningbouw locaties in het dal van de Fliert, een water van het 'Hoogste Ecologische Niveau' en met een 'Specifiek Ecologische Doelstelling'.	Het is niet correct dat de Fliert een water van het "Hoogst Ecologische Niveau" is. Wel is correct dat dit water is met een "Specifiek Ecologische Doelstelling". Door de ruimtelijke invulling van een natuurzone met ruimte voor regenwaterberging rond de Fliert wordt de huidige situatie (begrenzing met steile oevers en overwegend intensieve graslanden) verbeterd. In het recente verleden viel de Fliert over grote delen droog, met de laatste herinrichting is dit verbeterd. Het is een blijvende inspanning van zowel ons als het waterschap om de watervoerendheid van deze beek te stimuleren. Dit plan is afgestemd met het waterschap.
8.	De indieners wijzen op fijnstof PM2,5 . In het milieutechnisch onderzoek wordt de verwachting uitgesproken dat in toekomst aan WHO-norm wordt voldaan. Houtstook geeft een belangrijke bijdrage aan zeer fijn stof. De laatste jaren neemt houtstook sterk toe. Om een goede luchtkwaliteit te borgen, vragen de indieners daarom om passende filtervoorschriften zodat fijnstof-emissie tot het minimum wordt gereduceerd.	Dit plan overschrijdt de NIBM-drempel van 1.500 woningen niet, dus de Wet Luchtkwaliteit vormt formeel geen belemmering voor het plan, en een nadere afweging is formeel niet nodig. Het stellen van voorschriften over filters op houtkachels is een activiteit die niet in een bestemmingsplan worden geregeld (zie bijvoorbeeld Raad van State, 19-03-2008, 200702083/1, LJN: BD0564, "2.4.8.1). Het kan een effect zijn dat de energietransitie leidt tot meer houtkachels, en dat dit kan leiden tot het ongewenste neveneffect dat de luchtkwaliteit verslechtert. Na invoering van de Omgevingswet (vermoedelijk 1 juli 2022) hebben wij meer mogelijkheden om dit te reguleren. Nauwgezet worden de landelijke ontwikkelingen hierin gevolgd.
9.	Uit de ecologische studies blijkt dat het leefgebied van de bunzing, steenmarter, hermelijn, wezel, eekhoorn, vleermuis, Alpenwatersalamander en das wordt aangetast. Alleen voor die laatste soort is een inrichtingsplan gemaakt, waarop stichting Das&Boom gereageerd heeft. De stichting heeft kritische kanttekening bij de foerageermogelijkheden, de noodzakelijke	Voor dit plan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Deze stelt dat binnen de omgeving (tot 5 km) van het plangebied voorkomende soorten zoals haas, konijn en ree een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geldt. Daarnaast zijn bij de quick scan, voorinspectie en nader onderzoek vogels met een jaarrond beschermde nestplaats in de omgeving

rust en de uitwisselingsmogelijkheden. De indieners vragen daarom om een aangepast inrichtingsplan voor de das conform de opmerkingen van de stichting en een inrichtingsplan voor de overige dieren die in de ecologische onderzoeken genoemd worden. Daarnaast missen de indieners de ooievaar, konijn en haas in de onderzoeken, terwijl deze soorten ook in het plangebied voorkomen.	(straal van 5 km) in beeld gebracht, zoals de ooievaar. Binnen het plangebied, op het perceel aan de Holthuiserstraat (sectie B nr. 2195) staat een ooievaarsnest. Het ooievaarsnest is echter niet in gebruik. Voor de das, bunzing, steenmarter en eekhoorn loopt een ontheffing bij de provincie Gelderland in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hierbij is vooral gericht op een goede inrichting voor de das, omdat hierbij meerdere soorten baat bij hebben. De provincie heeft aangegeven dat dit de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand niet in de weg staat. De toekomstige inrichtingstekening bij de aanvraag is toegevoegd aan de toelichting op het plan.
---	---

Zienswijze 23: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61150

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener is van mening dat het plan niet voldoet aan de eisen in de ladder voor duurzame verstedelijking. In feite vormt de onderbouwing dat de gekozen locaties ruimtelijk gezien geschikt zijn voor woningbouw. Maar daarmee is niet gemotiveerd waarom het ook noodzakelijk is om in de behoefte aan woningbouw te voorzien op deze locaties, in plaats van op locaties binnen bestaand stedelijk gebied.	Zoals toegelicht in het plan, is er in Twello de komende jaren een aanzienlijke woningbehoefte (250 tot 2030, 100 voor de periode daarna). Dit is bovenop de woningbouw op kleinschalige binnenstedelijke locaties. Om de behoefte op te vangen is dan ook een grootschalige woningbouwlocatie noodzakelijk. Deze grootschalige locaties zijn binnenstedelijk niet voor handen. Hiermee is er noodzaak om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen.
2.	De indiener is van mening dat de locatie aan de Parkelerweg – een inbreidingslocatie – eerder in procedure zou moeten komen voor woningbouwontwikkeling dan onderhavige ontwikkeling.	De locatie Parkelerweg heeft op dit moment de bestemming Agrarisch en Recreatie - Volkstuin. Binnen deze bestemming kan momenteel niet gebouwd worden. Hiermee geldt de locatie, volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet als bestaand stedelijk gebied. De locatie is daarmee in het kader van de Ladder geen relevant alternatief. Bovendien kan op deze locatie slechts een klein deel van de woningen in Nieuw Basselt en Fliertlanden gerealiseerd worden. Overigens is de locatie onderdeel van het besluit om woningbouw te plegen in Twello Noord. De gemeente is voornemens om hier begin 2022 vervolg aan te geven.
3.	Het locatieonderzoek Twello.250 stelt dat op de locatie Parkelerweg circa 40 woningen kunnen worden gesitueerd. De indiener is van mening dat de gemeente een gemiddelde woningdichtheid heeft van 30	Het is afhankelijk van landschapsbouw, woningbouwprogramma en de omgeving welke dichtheid een locatie kan dragen. Dit plan heeft 22 woningen per hectare aan uitgeefbaar gebied. Het plangebied beslaat

woningen per hectare. Daarmee zouden 80 woningen kunnen worden gerealiseerd.	circa 34,5 hectare. Dit betekent 8,4 woningen per hectare.
--	--

Zienswijze 24: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61496
en zienswijze 25: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61215

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners voelen zich voorgelogen door de gemeente. Tijdens de digitale inloopavond in maart, 2021 is hen te kennen gegeven dat het plan nog gemaakt moest worden. Nu zou blijken dat het plan in februari al gepresenteerd is aan en goedgekeurd is door het college. De indieners vinden dat vergeleken met deze toelichting de plannen rigoureuus zijn veranderd, met een verdubbeling van het aantal woningen in de wijk.	Wij betreuren het dat een conceptversie naar buiten is gelekt. Dit heeft tot misverstanden geleid die juist voorkomen dienden te worden. Overigens zijn naderhand nog volop wijzigingen doorgevoerd. Over het planproces verwijzen wij verder naar paragraaf 2.1. Daarnaast zijn tijdens de digitale inloopsessies de aantallen ook toegelicht.
2.	Met de ingebrachte punten tijdens de digitale inloopavond in maart is niets gebeurd.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
3.	De plannen passen niet bij de huidige opzet van de wijk. Met name het grote aantal woningen bij de Kruisweg, met veel appartementen en rijwoningen. Tijdens de inloopavond op 30 september is de indieners verteld dat hiervoor gekozen is, vanwege de ligging nabij het treinstation. Volgens de indieners zijn er genoeg alternatieve locaties die dicht bij het station liggen.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
4.	Het verkeersonderzoek van Goudappel is incompleet en biedt geen oplossingen voor de verkeersproblemen die gaan optreden. De indieners vrezen vooral voor de toekomstige situatie op de kruising Kruisweg-Rijksstraatweg.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappell wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. De kruising Kruisweg-Rijksstraatweg wordt ook verkend. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
5.	De indieners vinden dat Twello Noord zich kenmerkt door een ruim opgezette bebouwing, natuur, bos en landbouw. Waar het groen de boventoon voert. Dit wordt door de nieuwe plannen tenietgedaan. Daarnaast zijn de effecten op de omgeving en flora en fauna zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Het leef- en foerageergebied van plant en dier is met het plan ondergeschikt gemaakt aan de realisatie van nieuwe woningen.	Dit plan sluit goed aan op de kenmerken van Twello Noord, met ruime opgezette bebouwing, met royale groenzones/buffers tussen de woningen. Daarbij wordt ook natuur herstelt en bos aangeplant. Het klopt dat een gedeelte van het agrarisch gebied wordt getransformeerd naar woningbouw. Door deskundige bureaus is de ecologie met een quick scan, voorinspectie en nader onderzoek in beeld gebracht. De conclusie is dat er voor het leef- en foerageergebied qua oppervlaktes wat afneemt, maar in kwaliteit toeneemt. De maatregelen geven voor de betreffende soorten voldoende toekomstmogelijkheden.

Zienswijze 26: d.d. 26 oktober 2021, kenmerk 2021-61256

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners schrijven deze zienswijze als toevoeging op de algemene zienswijze van de Kruisweg (zie zienswijze 17). De indieners zijn geschokt over de wijze waarop dit plan is gepresenteerd. In 2017 zou er nooit worden gebouwd op de landbouwgrond. In maart 2021 werd het plan toegelicht aan de wijk. De indieners vinden dat vergeleken met deze toelichting de plannen rigoureus zijn veranderd, met een verdubbeling van het aantal woningen in de wijk. De indieners voelen zich hierdoor misleid. Daarnaast vinden de indieners de invulling niet passend. Het compacte wonen bestaat uit een flatgebouw met rijtjeshuizen, terwijl de bestaande wijk bestaat uit lintbebouwing.	In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Overigens zijn tijdens de digitale inloopsessies de aantallen ook toegelicht. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
2.	De indieners hebben sinds de inloopsessies in september 2021 zorgen over de veiligheid van de kinderen. Met name het veilig fietsen, daarbij is Rijksweg een zorgpunt. De indieners vinden de onverschilligheid schandelijk en vindt dat de gemeente er moet zijn voor de burgers.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.3.
3.	De indieners vragen om een motivatie waarom dit plan zo snel en ondoordacht gerealiseerd moet worden. De indieners hebben daarnaast geen speelplaatsen voor kinderen in de plannen gezien. Verder wordt gevraagd waarom een flatgebouw aan de Kruisweg wordt geplaatst. De indieners vragen zich hierbij af wat voor invloed de bouw op hun gezondheid heeft, en aan welke gevaren de indieners en hun kinderen worden blootgesteld en hoe de gemeente de veiligheid waarborgt.	Over het planproces verwijzen wij naar 2.1. In het plan zijn meerdere speelplaatsen ingetekend. In het stedenbouwkundig plan zijn aangeduid met een 'ster'. Voor het appartementengebouw verwijzen wij naar paragraaf 2.2. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de bouw van een appartementengebouw een negatieve invloed op de gezondheid van kinderen heeft. De verkeersveiligheid is een verantwoordelijk voor de aannemer, waar wij op toezien.
4.	De indieners vragen zich af wat de consequenties van de bouw heeft op de waarde van hun huis. En of de bouw leidt tot scheuren in de muur of overstromingen vanwege het bouwen in beton. De indieners hopen dat de gemeente luistert naar de wijk en inziet dat dit een slecht plan is. Daarbij vragen zij om eerst de huidige problematiek (zoals verkeersveiligheid) op te lossen voordat er nieuwe problemen worden gecreëerd. De indieners zijn van mening dat er genoeg andere locaties in en rondom het dorp zijn waar veiliger kan worden gebouwd.	De indieners kunnen binnen 5 jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden een aanvraag tegemoetkoming in planschade indienen. Dit is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Zoals uit paragraaf 2.3 blijkt, staat de verkeersafwikkeling de uitvoerbaarheid van het woningbouwplan niet in de weg. Wel wil de gemeente in overleg met de omgeving om ook bestaande verkeerssituatie te optimaliseren.

Zienswijze 27: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61407

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener vindt de locatie van het appartementencomplex in deelgebied de Kruisakker niet logisch. Dit zou beter passen in een nieuwbouwgebied, waar op dit moment geen mensen wonen. Vragen hierover beantwoordt de gemeente correct, maar onbevredigend. Zo geeft de gemeente aan de appartementen dichtbij centrum en station realiseren en een gemengde wijk te willen creëren. De gemeente maakt een aantal keer de vergelijking met de Stinzenhof, een appartementengebouw dat ook op een uitbreidingslocatie is gerealiseerd (Achter 't Holthuis). Deze vergelijking gaat mank volgens de indiener, omdat hier geen rekening hoefde te worden gehouden met bestaande bewoners. Daarnaast toont de Stinzenhof volgens de indiener aan dat een appartementencomplex niet per definitie nabij centrum en station gerealiseerd hoeft te worden.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
2.	De indiener (woonachtig aan de Basseltlaan 1) heeft nu vrij uitzicht naar alle richtingen. Door de realisatie van deelgebied de Kruisakker, wordt dit uitzicht aan de westzijde geblokkeerd door een appartementencomplex en/of groenstrook. Tevens wordt de avondzon op het perceel deels weggenomen. Ook verdwijnt de privacy, omdat toekomstige bewoners van het appartementencomplex op het perceel van de indiener uitkijken. Dit laatste geldt ook voor de andere omwonenden aan de Basseltlaan.	Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt kan niet worden ontkend dat het uitzicht veranderd als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is onderbouwd. Aan de privacy is tegemoetgekomen door de groenbuffer te vergroten naar 15 m. Voor het eventuele verlies van avondzon kan binnen 5 jaar na vaststelling van het plan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dan wordt beoordeeld of de planologische ontwikkeling en deze zogenaamde indirecte schade buiten het normaal maatschappelijk risico valt. Hiervoor geldt altijd een minimumpercentage van twee procent.
3.	De indiener vreest voor een sterke toename van gemotoriseerd verkeer op de Basseltlaan. Hierbij wordt verwezen naar de recente werkzaamheden aan de Rijksstraatweg, toen de Basseltlaan veel door sluipverkeer werd gebruikt. De indiener ziet dit als voorbode van de toekomstige situatie. Zij ziet graag dat de Basseltlaan autoluw wordt en wenst antwoord op de	Voor de Basseltlaan is een fysieke maatregel voorgesteld (knip), waardoor de Basseltlaan alleen geschikt is voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. De definitieve vorm en locatie van de fysieke maatregel vindt plaats in afstemming met aanwonenden van de Basseltlaan.

	<i>vraag: hoe wordt de Basseltlaan autoluw gemaakt en hoe wordt de verkeersveiligheid gegarandeerd in aansluiting op de rotonde Rijksstraatweg?</i>	
4.	Door toename van verkeer en bewoning, vreest de indiener voor geluidshinder.	Er wordt een fysieke afscheiding in de Basseltlaan geplaatst zodat het enkel gaat om een toename in fiets- en wandelverkeer. Dit type verkeer produceert weinig geluid.

Zienswijze 28: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61412

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners kunnen zich niet vinden in het uitbreiden van de wijk van 140 naar 280 woningen. Vooral het grote aantal woningen in deelgebied de Kruisakker vinden zich hier niet passen. De plannen zijn bovendien niet goed uitgewerkt en onderbouwd.	Voor onze reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.2.
2.	Er heeft geen participatie en overleg met de buurt plaatsgevonden. Tijdens de digitale inloopsessie op 25 en 27 maart 2021 is verteld dat de invulling nog niet vaststond. Nu blijkt dat er stukken zijn van 17 februari 2021 waarop de woningen al zijn ingetekend zoals nu voorzien.	Er is wel aandacht geweest voor participatie. Wij hadden namelijk ook de behoefte om voor de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan informatie te delen met belanghebbenden en geïnteresseerden. In maart 2021 is een globaal stedenbouwkundig plan te presenteren. Wij betreuren het dat een conceptversie naar buiten is gelekt. Voor onze verdere reactie verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
3.	De indieners zijn bang voor aantasting van hun woongenot door verdwijnen van het uitzicht, lichtvervuiling en geluidsoverlast.	Niet kan worden ontkend dat het uitzicht verandert als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is onderbouwd. Door het toevoegen van woningen zal er sprake zijn van lichttoename. Met het realiseren van een groenbuffer van minimaal 15 m wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt. Geluidsoverlast tijdens de bouwphase is niet te vermijden. De geluidsoverlast tijdens de bouw is wel aan algemene regels gebonden, bijvoorbeeld regels over werktijden. Er is geen reden om te verwachten dat sprake zal zijn van extreme geluidsoverlast in dit plan.
4.	Onderzoek van Goudappel toont volgens de indieners aan dat de verkeersdruk na al maximaal is. Ook is de voorziene ontsluiting van deelgebied de Kruisakker niet logisch.	Mede op basis van het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt samen met de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) en met inwoners verder onderzoek gedaan naar hoe de

		verkeerstoename zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. De ontsluiting van deelgebied de Kruisakker is daar onderdeel van. Wij verwijzen verder naar paragraaf 2.3.
5.	De indieners maken zich zorgen over schade aan hun woning door heiwerkzaamheden. Zij vragen daarom om een nulmeting en het maken van foto's voorafgaand aan de werkzaamheden, zodat eventuele schade vastgesteld kan worden.	Het al dan niet laten uitvoeren van een bouwkundige nulmeting van omliggende woningen, is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaars en bouwbedrijven die de woningen gaan bouwen. Hier heeft de gemeente wettelijk geen rol in. Wel zal de gemeente hier als grondeigenaar zorgvuldig mee omgaan.

Zienswijze 29: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61454

	Zienswijze	Reactie
1.	De indieners wijzen erop dat het plandeel Fliertlanden in de provinciale verordening is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone. Hiervoor geldt dat in beginsel in dit gebied geen woningbouw is toegestaan. Grootchalige woningbouw is alleen toegestaan indien sprake is van een van de vier tenzijgronden. De belangrijkste daarvan is dat er geen reële alternatieven zijn. De indieners geven aan dat deze alternatieven niet/niet voldoende zijn onderzocht. Als kernkwaliteiten voor het gebied Apeldoorn-Twello worden daarbij de landgoederen genoemd en wordt het aangeduid als "parel". Als ontwikkelingsdoel wordt gestreefd naar de ontwikkeling van cultuurhistorische patronen en waardevolle open gebieden en de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone Fliert.	Het klopt dat het plandeel in de provinciale verordening is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone en als Natuurnetwerk Gelderland. Hierover is overleg geweest met de provincie, zij ondersteunen deze woningbouwontwikkeling. Dit vanwege de natuurontwikkeling, die aansluit op de kernkwaliteiten van dit gebied (zie de toelichting op het plan). De alternatieven zijn onderzocht in het locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i>. Dit wordt ondersteund door de provincie Gelderland. Verder verwijzen wij naar paragraaf 2.1.
2.	De indieners zien voldoende reële alternatieven in de bouw van woningen in de overige kernen van gemeente Voorst. Die kernen hebben vaak te lijden onder vergrijzing, voorzieningen die onder druk staan en/of jeugd die graag in de kern wil blijven maar noodgedwongen vertrekt bij gebrek aan woningen. Indieners missen bij de planvorming de afweging om woningen in deze kernen te realiseren. Door de woningbouwopgave te verdelen, zou de kleinschalige opgaven minder waarden aantasten.	Het woningmarktonderzoek (2019) maakt inzichtelijk aan welke type woningen behoefte is voor de langere termijn tot 2035. In dit onderzoek is per kern gekeken naar de toekomstige woningbouwopgave. In Twello ligt de grootste vraag naar woningen in de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met de gunstige ligging en het voorzieningenniveau. De primaire doelgroep zijn (terugkerende) gezinnen. Het onderzoek stelt dat zo'n 65% - 75% van de woningproductie nodig is voor Twello. Gelet op de woningbehoefte-prognoses en het doel om gemiddeld 80 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen is een grootchalige ontwikkeling in Twello (naast diverse inbreidingslocaties) noodzakelijk om deze opgave te halen. Net als de indieners zijn wij van mening dat woningbouw in de overige kernen belangrijk is, onder andere om de leefbaarheid op peil te houden. Echter is de vraag en de

		behoefte in de verschillende kernen anders dan in Twello. Voor de overige kernen is het woningmarkt-onderzoek leidend in samenhang met lokale behoefteonderzoeken die door de dorpsbelangenverenigingen zijn uitgevoerd. Voor woningbouw in Wilp (+43 woningen) is een plan in procedure gebracht en wordt dit ook voor de korte termijn verwacht in Posterenk (+28 woningen). In de kern Voorst loopt een vergelijkbaar traject en ook in de kernen Teuge en Terwolde is de afgelopen jaren gebouwd en op dit moment gebouwd.
3.	De indieners vragen waarom niet op andere terreinen in Twello wordt gebouwd, in plaats van dit kwetsbare, in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht waardevolle, plangebied? Als voorbeeld wordt de Zuiderlaan aangehaald vanwege de goede aansluiting op de A1, dichtbij de voorzieningen van Twello Centrum en minieme aantasting van ecologische of cultuurhistorische waarden. De indieners hebben bovendien de uitwerking van de aanbeveling in het locatieonderzoek Twello.250 om voor de hoofdontwikkeling een nadere schetsverkenning niet aangetroffen. Daarnaast is ook de locatie Beersen een goed alternatief; dicht bij het station en centrum. De indieners vermoeden dat het een rol speelt dat hier een ontwikkelaar de gronden in bezit heeft en de gemeente tot een overeenkomst moeten komen. De indieners vermoeden dat de huidige plannen een financieel voordeliger zijn voor de gemeente, dit is echter niet een uitzonderingsgrond om te bouwen in de Groene Ontwikkelingszone.	In het Addendum, zie hiervoor bijlage 2 bij de toelichting op dit plan, is de mogelijkheid tot woningbouw aan de Zuiderlaan nader onderzocht. Dit Addendum is daarenboven een uitwerking en onderbouwing van de keuze voor woningbouw in Twello Noord. De keuze is nu gevallen op Twello Noord vanwege de omvang van het gebied en daarmee de haalbaarheid om hier een landschappelijk en volkshuisvestelijk goed plan met een substantieel aantal woningen te realiseren. Naar de andere locaties in de locatiestudie, zoals de locatie Beersen, wordt serieus gekeken om ook hier woningbouw te realiseren. Op deze locatie rust geen Wvg, vanwege het grondeigendom van een ontwikkelaar. Hierdoor geldt voor deze locatie geen tijds-klem, en volgt deze spoedig. Het financiële aspect is voor de gemeente niet leidend geweest. Juist een hoge ruimtelijke kwaliteit, en het voorkomen van grondspeculatie, zijn de beweegredenen. Zoals een ontwikkelaar met een zienswijze ook suggereert, leent de ontwikkeling van dit plan voor veel meer woningen (390).
4.	Los van bovengenoemde punten, vinden de indieners de verdeling van het aantal woningen binnen het plangebied (waarop Wvg rust) vreemd. Zo blijft in het plangebied Nieuw Basselt een groot stuk onbebouwd. De indieners hebben hierover eerder om opheldering gevraagd middels een brief aan het college van 8 april 2021. Hierover is geen antwoord gegeven. De indieners vinden de vervallen boerderij en de enk eromheen niet zo bijzonder, hier zou best een deel van de woningbouwopgave kunnen worden gerealiseerd. Hiermee zou een gedeelte van de geplande woningbouw in het kwetsbare en waardevolle Fliertdal kunnen vervallen.	Er is een verschil tussen een buitenplaats en een landgoed (zie ook onder punt 5). Onder een buitenplaats (zoals Beekwolde) wordt een landhuis verstaan, met bijgebouwen en toebehoren, gelegen in een tuin of park. Een landgoed omvat daarnaast ook agrarische grond en/of bos. Vanuit dit perspectief wordt de zone bij Nieuw Basselt bewust vrijgehouden van bebouwing en ingericht als agrarisch extensief. Dit gebied was onderdeel van het voormalige landgoed De Basselt. Daarnaast is het gebied ook een belangrijke ecologische schakel tussen de Veluwe en de IJssel. Het klopt dat de indiener op 8 april een brief heeft gestuurd. In reactie hierop heeft op 15

	Daarnaast valt het de indieners op dat een groot stuk grond onbebouwd blijft ter hoogte van een lokale ontwikkelaar. De indieners vragen zich af waarom daar wel gronden vrij van bebouwing blijven en bij Beekwolde – waar sprake is van een officieel landgoed-niet. Hier wordt pal aan de overkant van de weg gebouwd.	april 2021 een digitaal overleg plaatsgevonden. Als vervolg daarop - en op uitnodiging van de indiener - hebben adviseurs het perceel op 21 juni 2021 bezocht en de standpunten ter plekke bekeken. Afgesproken is deze te beoordelen in de verdere planontwikkeling, waarop met een zienswijze nader gereageerd kon worden. Op basis van deze met de indiener besproken lijn is het college in de veronderstelling dat een formele brief niet noodzakelijk was. Wij hebben geen afspraken met ontwikkelaars in deze fase van de planvorming. Het speelt dan ook geen rol dat een lokale ontwikkelaar nabij het plangebied woonachtig is, integendeel.
5.	De indieners vinden dat vooral voor Fliertlanden de cultuurhistorische aspecten niet of onvoldoende zijn meegewogen. De indieners zijn van mening dat het meest prominente landgoed, de poort van Twello, B&W niet is opgevallen. De indieners geven aan dat Beekwolde een officieel landgoed is qua Natuurschoonwet. De indieners vinden dat de gemeente dit niet onderkend. Dit omdat Beekwolde ontbreekt op de lijst van landgoederen die de gemeente hanteert. De indieners vinden dit merkwaardig omdat de uitspraak van de Raad van State is toegezonden. Verder blijkt tijdens gesprekken met adviseurs en ambtenaren dat zij niet goed op de hoogte zijn van de landgoedstatus. De indieners vinden dan ook dat de gemeente niet tot een zorgvuldige afweging kon komen. De indieners missen de landschappelijke cultuurhistorische gevoeligheid bij de gekozen locaties, met name Fliertlanden. Verder merken de indieners op dat wel melding wordt gemaakt van de invloeden van de landgoederenzone. Maar dat het aangegeven blikveld vanaf Beekwolde geen rekening wordt gehouden met deze cultuurhistorische waarde. De indieners vinden dat het begrip buitenplaatsbiotoop en de bijbehorende aspecten als panorama, zichtlijnen en blikveld niet zijn onderzocht. Dit kan dan ook geen onderdeel zijn geweest van een integrale afweging. Uitgerekend tegenover Beekwolde is een massale woning van 1000m³ geprojecteerd. De indieners vragen zich af of met deze woning aan de bouwopgave worden voldaan. De indieners vinden dat door geen onderzoek te doen naar de landgoedbiotoop er onvoldoende rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied en er	Niet alle NSW-landgoederen zijn ook landgoederen in cultuurhistorische zin. Als NSW-landgoed kunnen zowel landgoederen als (delen van) historische buitenplaatsen aangemerkt worden. Beekwolde is een historische buitenplaats die als NSW-landgoed gerangschikt is. Wij hanteren een cultuurhistorische definitie van landgoederen in de lijst met landgoederen. Een historisch landgoed wordt gekarakteriseerd door economische grondgebonden functies, zoals landbouw en/of bosbouw, die vaak gecombineerd werden met recreatieve en residentiële functies. Een buitenplaats kan dus deel uit maken van een landgoed. Bij een buitenplaats staan de recreatieve en residentiële functies centraal: een landhuis/kasteel/versterkt huis met bijgebouwen en omringende tuinen en/of park die samen een onlosmakelijk, ontworpen ensemble vormen. De landgoederenzone van Twello omvat zowel landgoederen als buitenplaatsen. Dat Beekwolde als een buitenplaats gezien wordt, betekent niet dat het niet tot de landgoederenzone behoort. Bekend was de status van buitenplaats vanuit cultuurhistorie en minder met de meer fiscale status vanuit de NSW. Op basis van door consultatie nader verkregen informatie over de status kon tot een zorgvuldige afweging worden gekomen. De indiener heeft gelijk in het feit dat enkele aspecten van de buitenplaatsbiotoop van toepassing zijn of waren op Beekwolde. Zoals de toelichting op het plan opmerkt heeft de locatie Fliertlanden een functie als blikveld, die wordt doorsneden door de basisstructuur (de Rijksweg). Een belangrijke reden waarom de buitenplaats hier is gesticht. Ook de zichtlijnen waren van oudsher van belang. Helaas is de zichtlijn naar het historische gerelateerde

	onvoldoende wordt ingespeeld op de mogelijkheden van ontwikkeling.	landgoed Hunderen in de loop der jaren verstoord. Daarnaast zorgt de hoge begroeiing langs grote delen van het perceel dat interne en externe zichtlijnen grotendeels worden onderbroken. Verder blijkt uit de toelichting dat het plandeel van oudsher agrarisch in gebruik was, met daarbij behorende singels en een bosgebied. Economisch grondgebonden functies – zoals landbouw en/of bosbouw – waren nauwelijks gerelateerd aan de buitenplaats. Om deze reden is hier woningbouw voorzien. Niet kan worden ontkend dat het uitzicht verandert als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is aangetoond. Door een grote kavel met een duidelijke groenopgave (wonen is hier secundair aan het landschap) hier te plaatsen, zal dit gebouw minder concurreren met Beekwolde en wordt de groene entree van Twello benadrukt. Zo is de bouwhoogte beperkt (5,5 m).
6.	In het onderzoeksrapport Twello.250 wordt de opmerking gemaakt dat XL-kavels kansen kunnen benutten nabij beekdalen en landgoederen. De indieners denken dat met deze strategie een betere invulling kan worden gegeven aan de locaties waarbij de cultuurhistorische aspecten zoals open gebieden beter behouden blijven. Met een nieuw landgoed is het mogelijk om bestaande historische en typerende open landschapsvorm te behouden en daarmee bij te dragen aan de ontwikkeling van de Groene (ontwikkelings)zone. De indieners vinden dat ook dit alternatief onderzocht moest worden. Uit de Toelichting blijkt ook niet dat is onderzocht - om het zichtveld op (en vanuit) Beekwolde te behouden - het aantal woningen in Fliertlanden te verminderen en deze (gedeeltelijk) in Nieuw Basselt te realiseren.	Deze strategie zou een goede impact op de landschappelijke kwaliteit kunnen hebben, echter voorziet deze strategie niet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte en is deze niet financieel haalbaar. Zoals aangetoond ligt de voornaamste behoefte in woningen voor gezinnen en kleine huishoudens. Over de suggestie om woningen te verplaatsen naar Nieuw Basselt, zie onze reactie onder punt 5.
7.	De indieners refereren naar het uitgangspunt om brede groene buffers worden voorzien tussen de bestaande wegen en de daaraan staande bebouwing. De indieners vinden dat de nieuwe bebouwing haaks staat op dit uitgangspunt, de bebouwing staat pal aan de Rijksstraatweg. Verder vinden de indieners dat een voortuin bij een massale woning iets anders is dan een royale groenbuffer bij een woning die verscholen ligt in het landschap	Tussen de weg en de bestemming Wonen-2 is een groenbuffer opgenomen van 5 m breed. Verder geldt er een bouwhoogte van 5,5 m op het woonperceel en mag een groot deel van het perceel enkel onder een landschappelijke helling worden bebouwd. Hiermee blijft het groene karakter behouden. Een forsere groenbuffer zou de zichtlijnen naar Beekwolde ook kunnen blokkeren. Bij een 5 m maat accentueren

	en niet concurreert met Beekwolde. De 5 m brede bestemming Groen (tussen bouwkaavel en de Rijksweg) is mede bestemd als voet- en fietspad.	subtiel ontworpen doorzichten/zichtlijnen de positie van Beekwolde.
8.	De indieners vinden dat onvoldoende is onderzocht, dan wel meegewogen, in hoeverre de natuur en beschermde soorten (zoals de kamsalamander) voorkomen met de woningbouw worden aangetast. De indieners vragen zich af hoe de ontwikkeling van de ecologische verbinding Fliert zich verhoudt met de grote aantallen woningen er vlak naast. De grondverbetering voor de funderingen van de woningen maakt inbreuk op de laaggelegen, natte graslanden waar veel weidevogels nestelen en foerageren.	In dit plan is de ecologie in diverse rapportages in beeld gebracht (zie in de toelichting 5.2 en de bijbehorende rapportages). De Fliert ligt voor een deel in intensief beheerde graslanden die ecologisch niet waardevol zijn. De bebouwing ligt voldoende ver van de Fliert waardoor negatieve effecten klein zijn. In de nieuwe situatie wordt ook natuur ontwikkeld rondom de beek. De verwachting is dat juist deze ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor natuur en ecologische kwaliteiten vergeleken met de huidige situatie.
9.	De indieners vinden dat uit de toelichting niet blijkt wat het effect (stikstof) is van de bij de bouw en het gebruik van de woningen, inclusief de toename van autoverkeer, en de vrijkomende stikstof op de natuur in de omgeving, in het bijzonder op het op 1300 m vanuit de grens van het projectgebied gelegen Natura 2000 gebied: de uiterwaarden van de IJssel. Er is geen berekening gemaakt voor de bouwfase, terwijl alleen is ingegaan op de effecten voor het biotoop van de kwartelkoning. Die vogel is vooral gevoelig voor lichthinder en broedt ook niet in het gedeelte van IJsseltakken tussen de Wilhelminabrug en de Spoorbrug. De opmerkingen over de crex crex (kwartelkoning) suggereren slechts deskundigheid.	Het plan overschrijdt niet de drempelwaarde van categorie D 11.2 (Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage). Om die reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht, maar is het noodzakelijk om een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen. Daarnaast is het verplicht een m.e.r. op te stellen als een passende beoordeling noodzakelijk is ten behoeve van een plan. Het stikstofonderzoek is uitgevoerd conform de vereiste methode en de bijbehorende handleiding. De conclusie is dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Aangezien significante effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden, is het niet noodzakelijk een passende beoordeling op te stellen. Om deze reden is een verplichte m.e.r. dus ook niet noodzakelijk. De conclusie van de m.e.r. zou inhoudelijk hetzelfde zijn. De locatie van stikstofgevoelige habitattypen in de natura 2000-gebieden en de op deze locatie aanwezige soorten is vastgelegd in de AERIUS Calculator. De beoordeling van de toename van de depositie als gevolg van de toename van het autoverkeer is uitgevoerd conform de Handreiking Voortoets Stikstof. Op basis van deze Handreiking moet alleen voor habitattypen met een naderende overbelasting door stikstof worden vastgesteld of significant negatieve effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden. In de rekenpunten waar sprake is van een naderende overbelasting is alleen (potentieel) leefgebied voor de kwartelkoning aanwezig. Uit de gebiedsanalyse voor Rijntakken blijkt dat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten. Omdat significant negatieve effecten als gevolg van de gebruiksfase zijn uitgesloten kan gebruik worden gemaakt van de vrijstelling

	van de vergunningplicht die sinds 1 juli 2021 geldt voor bouwactiviteiten. Daarnaast is in het onderzoek wel aandacht besteed aan de bouwfase. Door middel van berekeningen is aangetoond hoeveel emissie mogelijk is zonder dat dit leidt tot een toename van de depositie als gevolg van de bouwfase. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt hoeveel inzet van machines mogelijk is binnen deze emissie én is op basis van vergelijkbare projecten vastgesteld dat het mogelijk is de woningen te realiseren binnen deze emissie.
--	---

Zienswijze 30: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61419

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener vindt dat nader onderzoek van de impact van de woningbouw in Twello Noord gewenst is. Of dat de besluitvorming wordt uitgesteld. Dit zodat in samenhang met de plannen rondom de westelijke randweg en eventuele aanpassingen/sluiten van spoorwegovergangen voor vracht- en autoverkeer het kan worden bekeken.	Het onderzoek van Goudappel Coffeng toont aan dat de huidige weginfrastructuur de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw goed aan kan. De hoofdwegen rondom het plangebied zijn goed uitgebouwd. Daarom is de verwachting dat de relatief geringe verkeerstoename door de woningbouw niet leidt tot een verslechterde verkeersafwikkeling op het huidige hoofdwegenet. Wanneer de westelijke randweg om Twello wordt aangelegd zullen deze wegen nog beter het verkeer kunnen afwikkelen. Uitvoering van de plannen over de voltooiing van de randweg om Twello en de aanpassingen op enkele spoorwegovergangen dragen bij aan een betere bereikbaarheid en verkeersveiligheid van Twello in brede zin. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.
2.	Het plan veroorzaakt extra verkeersstromen (het getal van 1800+ per dag werd genoemd tijdens de inloopsessies). Dit zorgt voor een toename van de overlast en onveilige situaties op de Iordensweg, Domineestraat en Veilingstraat. Dit is vooral onwenselijk omdat heel veel schoolgaande kinderen uit de nieuwe wijken en de wijk De Schaker iedere keer gebruik moeten maken van de spoorwegovergang en genoemde onveilige straten en/of deze moeten oversteken op weg naar het Zone College, Veluws College, bijna alle basisscholen. Überhaupt is dit gevaarlijk voor alle bewoners van deze wijken, omdat ze continue gebruik moeten maken van deze wegen voor het bereiken van alle voorzieningen in het dorp: supermarkten, andere winkels, scholen, sportverenigingen, huisartsenpost, etc. die	Als gevolg van de woningbouw wordt er extra verkeer gegenereerd dat vanaf het hoofdwegenet naar de nieuwe woonwijken rijdt en andersom. In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is kwalitatief omschreven waar de toename voornamelijk wordt verwacht. De H.W. Iordensweg, Domineestraat en Veilingstraat zijn vormgegeven om grotere hoeveelheden verkeer te verwerken. De verkeerstoename door de woningbouw is relatief beperkt, waardoor de oversteekbaarheid voor de fietsers en voetgangers niet wordt verslechterd.

	allemaal ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de H.W. Iordensweg liggen.	
	De plannen voor de aanleg van de westelijk randweg worden op dit moment ook ontwikkeld. In deze plannen wordt gesproken over het opheffen en/of sluiten van spoorwegovergangen voor vracht- en autoverkeer. Hierdoor gaan verkeerstromen wijzigen en zal verkeer nog meer via de Domineestraat, Iordensweg en Veilingstraat geleid worden. Doordat al deze verkeerstromen samen komen op de Domineestraat en Iordensweg voorziet de indiener trechtervorming, toename van het aantal onveilige situaties en nog meer overlast voor de bewoners langs deze wegen. Nu al is de overlast groot tijdens de spits tussen de spoorwegovergang Domineestraat en de Rijkstraatweg: vele minuten wachten voordat de weg overgestoken kan worden of een auto de oprit af kan, is geen uitzondering. De overlast zal ook nog verder toenemen als de frequentie waarmee treinen gaan rijden toeneemt, omdat de spoorwegovergang dan nog vaker en hoogstwaarschijnlijk langer achtereen gesloten is. Daarbij werd tijdens de informatiesessie over de westelijke randweg door ProRail al aangegeven dat de overweg Domineestraat nu al in de top 100 van meest onveilige overwegen staat. Deze overweg wordt op basis van het huidige ontwerpbestemmingsplan, de wijze waarop de wijken ontsloten worden, wijziging in de verkeerstromen door afsluiting van overwegen en omdat er überhaupt geen plan ligt om te gaan investeren in de veiligheid van deze overweg, alleen maar onveiliger. Dat kan de gemeenteraad op basis van de huidige plannen en voorhanden informatie onmogelijk steunen.	Het onderzoek van Goudappel Coffeng toont aan dat de huidige weginfrastructuur de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw prima aan kan. Uitvoering van de plannen over de voltooiing van de randweg om Twello en de aanpassingen op spoorwegovergangen optimaliseren de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van Twello in brede zin. Met de voltooiing van de westelijke randweg met tunnel wordt een route gerealiseerd die veilig is en waarop doorstroming belangrijk is. Deze aantrekkelijke route, zonder wachttijden bij het spoor, zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van het huidige verkeer op de Molenstraat en de H.W. Iordensweg verschuift naar de randweg. De verkeersdruk op de overweg Domineestraat neemt daarmee af. Daarnaast dragen maatregelen op andere spoorwegovergangen en aanpassingen op het wegennet in de kern Twello bij aan een aantrekkelijk netwerk voor fietser en voetganger conform het Voorster verkeersbeleid (Programma Mobiliteit 2020 t/m 2030).
	Vanwege de keuze voor de wijze waarop "Nieuw Basselt" ontsloten gaat worden, gaat extra verkeer gebruik maken van de wegen Kruisvoorderweg, Reuvekampsweg en Kruisweg. Op deze wegen is het nu al lastig om elkaar met auto's te passeren zonder dat een auto de berm moeten gebruiken. Tijdens het onderhoud aan de Rijkstraatweg is door al het sluipverkeer al ervaren hoe gevaarlijk dit is voor wandelaars (de wegen zijn onderdeel van verschillende wandelroutes, bijv. klompenpaden). Tijdens de inloophmomenten is weliswaar aangegeven dat berekeningen en modellen aantonen dat de wegen qua type weg de verkeersdruk aan kunnen. Maar in de praktijk hebben modellen het te vaak mis en staan ze te ver van de werkelijkheid. Verkeerstromen worden	Mede op basis van het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt samen met de inwoners en de provincie Gelderland (wegbeheerder N344 en N792) de komende periode in overleg gegaan en onderzocht hoe de verkeersafwikkeling in de huidige situatie en met de nieuwbouw zo veilig en optimaal mogelijk kan worden verwerkt. De situatie op de Reuvekampsweg, Kruisweg en Kruisvoorderweg worden hierbij ook verkend. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.

	onderschat, overlast zoals die nu ook al ervaren wordt, worden er niet in meegenomen; er wordt uitsluitend gerekend met de capaciteit van de weg. Ongetwijfeld is aanpassing van deze wegen noodzakelijk en deze aanpassingen gaan vervolgens weer ten koste van het landelijke sfeer en landschappelijke landgoederen karakter zoals ook door de gemeenteraad in de december 2008 is nagestreefd en vastgelegd in "Leidraad Spoorzone 2030+". De gemeenteraad hoort niet lichtzinnig terug te komen op eerder vastgestelde visie documenten.	
	Tijdens de gehouden inloopsessies zijn door burgers veel goede vragen gesteld en verbetersuggesties aangedragen, maar deze zijn niet terug te vinden. Op papier is er sprake van zogenaamde burgerparticipatie, maar in de praktijk is er niets met de inbreng gedaan.	Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.

Zienswijze 31: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61426

	Zienswijze	Reactie
1.	Er is voorafgaand aan de terinzagelegging van het plan geen inspraak verleend aan de direct belanghebbenden conform de procedure van de afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht en er is niets gedaan met de, als bijlage bijgevoegde, zienswijze over de ontwikkelingen aan de Holthuiserstraat. De indieners vragen daarom om opnieuw inspraak te krijgen op: • De locatiekeuze voor de Holthuiserstraat in Twello.250. • Het voorontwerp van het plan, hiervoor was voldoende aanleiding voor gezien de vragen en opmerkingen op de informatieavond in maart 2021. • Het verhogen van het aantal woningen aan de Holthuiserstraat van 57 woningen in Twello.250 naar 150 in het plan. Van deze alsnog geboden inspraak, moet de gemeente een eindverslag opstellen met een reactie op de zienswijzen.	Verwezen wordt naar paragraaf 2.1. De aannahme is onjuist, dit is wel gebeurd bij onderliggend plan. Niet in het kader van de Wvg, vanwege vereiste spoed en het doel is dit ook niet wettelijk noodzakelijk. Inspraak op de locatiekeuze wordt dan ook niet heroverwogen. De achtergelaten suggesties op het prikbord zijn waar mogelijk verwerkt in het plan. Op de bijgevoegde bijlage is gereageerd, spijtig genoeg vond de indiener het niet nodig om deze reactie bij te voegen. In de locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> is een schetsmatig aantal woningen gepresenteerd. Hierbij is het voorbehoud gemaakt dat het daadwerkelijke aantal woningen pas inzichtelijk wordt bij een nadere schetsen. Dit aantal is nu opgenomen in het plan. Dit is de inspraakprocedure, reacties op zienswijze worden hierin vastgelegd.
2.	De percelen aan de Holthuiserstraat hebben de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 4, Waarde-Ecologie – Groene Ontwikkelzone (GO) en Waarde-Landschap. Volgens de indieners houdt dit onder meer in dat het gebied onder een provinciaal beschermingsregime valt en dat bestemmingsverandering naar wonen niet is toegestaan. Dit gegeven is niet	Dit gegeven is niet meegenomen in de locatiestudie, maar wel in dit plan. Zie ook onder punt 4. Indieners stellen dat dit gebied onder het GNN valt. Dit klopt niet, wel staat beschreven dat het doel is deze gebieden met dubbelbestemming Waarde-ecologie –

	meegenomen in Twello.250. Er zou dus een nieuw, aanvullend locatieonderzoek plaats moeten vinden waarin verschillende locaties afgewogen worden.	GO toe te voegen aan het GNN. Deze maken er nu nog geen deel van uit.
3.	De indieners menen dat het locatieonderzoek Twello.250 onrechtmatig gewijzigd is ten opzichte van de versie die ten tijde van de informatieavond beschikbaar was, door het toevoegen van een addendum. Daarnaast hebben de indieners de volgende vragen: • Wie is de auteur van het addendum? • Wanneer is het addendum toegevoegd aan Twello.250? • Met welke reden is het addendum toegevoegd? • De beoordelingscriteria zijn opgesteld nadat de bestuurlijke keuze voor de locatie Holthuiserstraat is gemaakt. Graag ontvangen de indieners informatie over de manier waarop deze keuze tot stand is gekomen. • De gemeente geeft in het addendum aan een regierol te willen pakken door via de Wvg eigenaar van de gronden te worden. De indieners geven aan dat er al meerdere locaties beschikbaar waren die in handen waren van projectontwikkelaars. De gemeente kan eisen stellen over het programma, zonder eigenaar te zijn van de gronden. Waarom wil de gemeente eigenaar worden van de gronden? • Waarom is niet eerder geschakeld met marktpartijen? Dan waren er nu minder woningen nodig. In het addendum staat, onder 2.1.1, dat minstens een grotere ontwikkellocatie noodzakelijk is. De indieners twijfelen aan de juistheid van deze stelling. Deze vraag is tijdens de eerder kenbaar gemaakte zienswijze onbeantwoord gebleven. Daarnaast zijn er meerdere alternatieve locaties beschikbaar in Twello.250.	Het advies uit de locatiestudie <i>Twello.250 woningbouwlocaties landschappelijk onderzoek</i> is opgevolgd door de mogelijkheden aan de Zuiderlaan verder in beeld te brengen in het Addendum. Het Addendum is door de gemeente opgesteld, en bij dit plan toegevoegd. Het Wvg-besluit is openbaar, evenals het rapport (bovengenoemd) dat hieraan ten grondslag heeft gelegen. Wij willen de regierol in de woningbouwontwikkeling om grondspeculatie tegen te gaan en een plan te ontwikkelen met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De stelling dat er minder woningen zouden worden gerealiseerd is onjuist, integendeel. Zoals uit een zienswijze van een ontwikkelaar blijkt, zou een projectontwikkelaar met onderliggend uitgeefbaar gebied een aantal van 390 woningen passend vinden. De vraag over de noodzaak van een grotere locatie is niet eerder aan ons gesteld (dat blijkt ook uit de bijlagen van de indiener), anders was daarop gereageerd. Deze grotere locatie is noodzakelijk vanwege de behoefte en om de continuïteit in de bouwproductie te waarborgen. Zoals uit het locatieonderzoek blijkt, zijn de alternatieven niet beschikbaar, of kunnen niet in de behoefte voorzien. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.
4.	Uit het ontwikkelingsplan Fliertdal blijkt dat woningbouw op de percelen aan de Holthuiserstraat niet samengaat met de ontwikkelingsdoelen van de GO en GNN. Kleinschalige ontwikkelingen kunnen hier alleen als de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Het woningbouwplan moeten daarom worden verkleind tot de aantallen die zijn genoemd in het locatieonderzoek Twello.250 uit 2018.	De provincie Gelderland is het bevoegd gezag voor het GO en GNN. Zij hebben beoordeeld dat onderliggend plan de kernkwaliteiten in het gebied behoud en/of versterkt. Minder aantallen zouden niet voorzien in de volkshuisvestelijke behoefte die als uitgangspunt gold voor Twello.250.
5.	In het verkeersonderzoek van Goudappel staat dat de huidige verkeersbelasting voor de Holthuiserstraat 1264 per etmaal bedraagt. Dit komt niet overeen met de ervaring van de indieners en ook de kruispuntanalyse Holthuiserstraat-	De verkeersgegevens zijn betrouwbaar en er is geen reden om deze te herzien. De toevoeging van 24 woningen is relatief kleinschalig, die qua verkeersbeweging veilig via de Holthuiserstraat en de Rijksstraatweg zijn af te wikkelen. Dit blijkt

	Rijksstraatweg maakt dit aantal onaannemelijk. Daarnaast zou het toevoegen van 24 woningen aan de Holthuiserstraat leiden tot een te hoge belasting met gevolgen voor verkeersveiligheid, het inschijnen van licht van voertuigen in de woningen van de indieners en geluidsoverlast. De indieners stellen daarom voor om in deelgebied 3 geen woningen te projecteren zodat er geen in- en uitritten uitkomen op de Holthuiserstraat.	ook uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. In dit deelgebied zijn twee ontsluitingswegen voorzien. De zuidelijke ontsluitingsweg is gepositioneerd tegenover de in- en uitrit van Holthuiserstraat 21, zodat de lichtoverlast van koplampen minimaal is. Bij de noordelijke ontsluiting speelt het inschijnen van licht niet gezien de situering van de Rijksstraatweg 39 en de ontsluitingsweg, alsook door de bestaande beplanting. Over geluidsoverlast, verwezen wordt naar punt 7.
6.	De onderzoeken van Lievense en WSP tonen aan dat het gebied Holthuiserstraat een hoge ecologische waarde heeft. Er moet daarom een masterplan opgesteld worden waarin alle ecologische waarden gewaarborgd wordt en dit moet worden toegevoegd aan het plan. Het perceel aan de Holthuiserstraat is een EVZ-natgebied. Woningbouw is hierdoor niet mogelijk.	Zie de reactie onder punt 4. Daarbij laten de verschillende ecologische rapporten en de 'nee, tenzij-beoordelingen' zien dat onderliggend plan de ecologische waarden verbeteren. Het 'masterplan' Ontwikkelingsplan Fliertdal is te vinden als bijlage 3 bij het plan. Het inrichtingsplan wordt te zijner tijd opgesteld.
7.	De gegevens uit het akoestisch onderzoek van WSP komen niet overeen met het verkeersonderzoek van Goudappel. Er is niet gekeken naar de invloed van geluid door het toevoegen van nieuwe woningen op de bestaande woningen aan de Holthuiserstraat. Dit maakt het akoestisch onderzoek onjuist. De indieners stellen een nieuw akoestisch onderzoek voor.	Beide rapporten zijn niet met elkaar te vergelijken. In het akoestisch onderzoek is beschreven dat de Holthuiserstraat een niet-zoneplichtige weg is. De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen hoeft niet berekend te worden. Verder is er geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar de invloed op bestaande woningen, tenzij sprake is van aanleg of reconstructie van een weg. Er vindt met dit plan geen reconstructie plaats, er geldt dan ook geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar het effect op bestaande woningen langs de Holthuiserstraat. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de nieuwe woningen extra verkeer genereren van 200 motorvoertuigen op de Holthuiserstraat. Dit is een toename van de verkeersintensiteit met 16%. Er is geen reden om aan te nemen dat de extra woningen zullen leiden tot een significant andere samenstelling van de verkeersstroom. Om die reden zal de toename van de verkeersintensiteit niet leiden tot een relevante toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen. Wel moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarin alle belangen, zoals verkeersveiligheid en overlast, afgewogen worden. Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

8.	De stikstofuitstoot tijdens de bouwphase van de woningen aan de Holthuiserstraat is niet meegenomen in het stikstofonderzoek. De indieners stellen een nieuw stikstofdepositie rapport voor.	Sinds 1 juli 2021 geldt een vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstof in de bouwphase.
9.	De naast het GNN gelegen wadi is niet meegenomen in de watertoets. Ditzelfde geldt voor de invloed van het EVZ-natgebied. De indieners stellen een nieuwe watertoets voor.	De watertoets voor dit plangebied en de inrichting van het grond- en regenwatersysteem is en wordt in nauw overleg met Waterschap Vallei en Veluwe uitgevoerd, mede op basis van geohydrologische onderzoeken van een gerenommeerd bureau. Het hoofddoel van de watertoets is het bewaken van de bestaande waterbelangen en het stimuleren van een duurzame omgang met water in het plangebied. Dit plan houdt rekening met de waterbelangen en voorziet in een duurzame omgang met regenwater gebaseerd op het principe, vasthouden, bergen en (zo min mogelijk) afvoeren. Een nieuwe watertoets geeft geen ander resultaat.
10.	Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan (3.2 Holthuiserstraat), hebben indieners de volgende opmerkingen: De locatie is langwerpig en gelegen tussen monumentale eiken aan de Holthuiserstraat en het GNN-bosperceel en heeft een breedte van slechts circa 50 m. Als rekening wordt gehouden met de afstand die moet worden gehouden van de eiken en het bosperceel, blijft er geen ruimte voor 16 woningen over. De woningen zijn te dicht op het GNN-bosperceel gesitueerd. In deelgebied 3 wordt gesproken over een woonhof. Dit is niet passend in de beperkte ruimte. 16 woningen op 4000 m² is onverantwoord en geeft geen gebruikskwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een kader en richting en biedt dus te weinig aanknopingspunten om bezwaar te maken. Indieners vragen daarom om meer te borgen in het bestemmingsplan, met name de stedenbouwkundige opzet en een bouwvlak per woning. De stedenbouwkundige uitwerking heeft landschappelijk geen relatie met de Holthuiserstraat. Het plan is te massaal, met te weinig ruimte tussen de woningen op de begane grond waardoor de bebouwing vanuit de Holthuiserstraat één massief houten wand lijkt. De bebouwing is 'verloren' gesitueerd en doet af aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De tuinen zijn naar de Holthuiserstraat gericht, wat voor een rommelig straatbeeld zorgt.	Met de bomenrij is rekening gehouden door een groenbuffer van circa 13 m breed. Hier vallen de boomkruinen en het wortelgestel in. Het bosperceel is bestemd als Bos, de bestemming Groen vergroot dit deel. Hiermee blijft een woongebied van circa 54 m breed en circa 115 m lang over. Dit is voldoende ruimte voor de beoogde levensloopbestendige 16 woningen, deze doelgroep heeft geen behoefte aan een grote tuin. De stedenbouwkundige hoofdopzet (globaal bouwvlak, groenbuffers, bouwhoogte, gevellijn) ligt vast in het plan. Om de creativiteit van de markt te benutten is een flexibel plan opgesteld, dit wordt niet verder gereguleerd. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor welstand. Bij een omgevingsvergunning kan bij niet juiste toepassing, door belanghebbenden een bezwaar worden gemaakt. Stedenbouwkundig wordt een vernieuwende woonvorm toegevoegd aan de bestaande voorraad. Het stedenbouwkundige plan toont de haalbaarheid van het gewenste woningprogramma. De nadere uitwerking, situering en architectuur moet nog worden gemaakt, vandaar de flexibele opzet. Op de verbeelding is een gevellijn aangegeven. Dit houdt in dat de voorgevels van woningen georiënteerd worden richting de Holthuiserstraat. Dit voorkomt juist een rommelig beeld. Zonnepanelen zijn nog niet mee-ontworpen. Evenals andere technische voorzieningen moet dit te zijner tijd mee

	De kavelafmetingen zijn te klein voor het woningprogramma. Dit programma (patio met slaapkamer en badkamer) past niet in de begane grond zoals deze nu is ingetekend. De zonnepanelen zijn gericht op de Holthuiserstraat en geven een reflectie op de bestaande woningen. Daarnaast worden warmtepompunits op de begane grond gesitueerd. Indieners zijn bang dat deze in de achtertuinen worden geplaatst en ziet hierover graag regels opgenomen worden in het bestemmingsplan. De in- en uitrit zijn recht tegenover Holthuiserstraat 21 en 22 voorzien. Op deze plek zijn eerder twee eiken gekapt, die zouden worden herplant. Dit maakt dat de voorziene positie van de in- en uitrit niet mogelijk is. Het verkeer zou afgewikkeld worden op de rotonde aan de Rijksstraatweg. Nu is er toch een in- en uitrit aan de Holthuiserstraat voorzien. De indieners zouden graag strikte regels in het plan opgenomen zien, die gedetailleerd ingaan op de boomsoorten, de kruiden, het soort verharding en de verlichting.	ontworpen zijn in de architectuur. Dit is als voorwaarde opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In het plan is vergunningsvrij bouwen uitgesloten vanwege de landschapswaarden. Een eerder plan in Twello heeft bij het dure segment patiowoning (3 slaapkamers + badkamer op de begane grond) een gebruiksoppervlakte van circa 150 m². Onderliggend programma (8 duur, 8 middelduur) kan met een gemiddeld oppervlakte van 385 m² met overige voorzieningen (weg, parkeren, carport/berging, tuin) uit. Het klopt dat er twee kapvergunningen voor eiken zijn verleend; één in 2015 en één in 2016. Voor beide vergunningen is geen herplantplicht opgegeven aan de Holthuiserstraat, deze zijn op andere locaties gecompenseerd. Het merendeel van het verkeer van de Fliertlanden wordt via de rotonde afgewikkeld. De ontwikkeling aan de Holthuiserstraat is altijd beoogd te ontsluiten via deze straat. Het inrichtingsplan wordt de komende periode (2022/2023) opgesteld, want het voert te ver om dat gedurende deze ruimtelijke procedure (juridisch bindend) vorm te geven.
11.	De indieners zien graag de kwalitatieve verplichtingen uit het beeldkwaliteitsplan ook opgenomen in het exploitatieplan en de verplichtingen uit het exploitatieplan gedetailleerd per woongebied opgenomen in de koopakten met particulieren en ontwikkelaars.	Het exploitatieplan is voor het kostenverhaal bij zelfrealisatie van de grondeigenaren. Wanneer zij de locatie gaan ontwikkelen, hebben zij te voldoen aan de verplichtingen in het beeldkwaliteitsplan of bestemmingsplan. Het is daarmee niet nodig dit ook in het exploitatieplan op te nemen. In het vervolg worden deze verplichtingen, maar ook om andere aspecten te stimuleren, in kavelpaspoorten en marktuitvragen opgenomen.

Zienswijze 32: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61443

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener heeft bewust gekozen voor een woning met ruime opzet, met veel oog voor een landschappelijk karakter. De woningbouwopgave is begrijpelijk, enkel leidt dit tot teleurstelling bij de indiener.	In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).

2.	Eerdere plannen van het bedrijf Schoneveld werden afgekeurd vanwege teveel woningen, moesten passen in het landschap, type schuurwoning was geadviseerd. In de huidige stukken mist de indiener deze elementen. Geen schuurwoning te zien, geen agrarische begrenzing. Daarbij hebben de woningen een hoogte van 12 m. De indiener vindt dit niet passen in de landschappelijke omgeving waar Bloemerf wel aan moest voldoen.	De indiener heeft een stuk uit het beeldkwaliteitsplan over het hoofd gezien. Het deelgebied Fliertlanden Zuid gaat in op de agrarische woontypologie (zie pagina 57 en 58). De indiener plaatst een terechte opmerking over de maximale hoogte van de woningen. Uit landschappelijk oogpunt wordt deze aangepast. Vanwege de beeldkwaliteitseisen (forse kap) is een bouwhoogte van 10 m noodzakelijk om ook aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
3.	De indiener mist in de plannen de sociale huurwoningen, daar waar wel veel behoefte aan is. De indiener vindt dat er dan ook veel verschil is met de eisen richting het bedrijf Schoneveld Breeding.	In het plan worden 111 woningen in het bereikbare segment voorzien. Hiervan zijn er 56 sociale huurwoningen. Hiermee wordt circa 40% van het plan aan sociale woningbouw ontwikkeld en wordt voldaan aan het uitgangspunt voor deze woningcategorie voor de kern Twello.
4.	De indiener doet de suggestie om inwoners mee te laten denken over het plan, ook gezien de spoorwegafsluitingen. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om in de huid van een ander te kruipen als wonende aan de Dernhorstlaan.	Wij verwijzen naar paragraaf 2.1. De eventuele spoorwegafsluitingen horen bij een ander plan, genaamd het WoonWerkLeef-plan gemeente Voorst. Beide plannen houden onderling rekening met elkaar. De gemeente probeert om zo veel mogelijk aan ieders individueel belang tegemoet te komen, maar mag daarbij het algemene belang nooit uit het oog verliezen. Dit kan met elkaar conflicteren.

Zienswijze 33: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61437

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener heeft zijn woning gekocht in 2005 vanwege de ligging in het landelijke gebied en op loopafstand van het centrum. De tuin en de unieke fauna (reeën) zorgen voor veel woonkwaliteit. De nieuwbouw gaat dit veranderen. De privacy wordt ook verminderd door het aantal fietsers en voetgangers die vanaf de Basseltse Enk naar het centrum over de Basseltlaan zullen gaan.	In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijvoorbeeld uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). De Basseltlaan is een openbare weg en daarmee vrij toegankelijk. Dit houdt in dat bij een openbare weg alle verkeer over de weg mag voor zover dit niet door de aard van de weg (bijvoorbeeld een voetpad) of wetgeving (bijvoorbeeld ´verboden voor motorvoertuigen´) wordt beperkt. De Basseltlaan voldoet goed voor langzaam verkeer. Hiermee blijft de gemeente binnen de huidige mogelijkheden van de weg.

2.	In het plan is achter de tuin van de indiener de bestemming Woongebied-1 op 5 m van de perceelsgrens gepland. Het plan geeft aan dat hier gestapelde bouw van 10 m hoog op 5 m van de perceelsgrens van de indiener en op 22 m mag 13 m hoog zonder beperking van goothoogte worden gerealiseerd. Een groenstrook van 5 m is volgens de indiener geen royale groenstrook. Als uitgangspunt hanteert de gemeente een groenstrook van minimaal 15 m, gelijk aan de bebouwing van Achter 't Holthuis. De woningbouwplannen doet een grote inbreuk op de privacy van de indiener. De indiener verzoekt om minimaal de groenstrook achter zijn perceel te vergroten naar 15 m.	Wij verwijzen naar paragraaf 2.2: aan het verzoek om de groenstrook te verbreden naar 15 m wordt tegemoet gekomen.
3.	Door twee compacte bouwblokken en een wat forser appartementenhuus verdwijnt het vrije uitzicht van de indiener richting 'Kasteel Kruisvoorde'.	Niet wordt ontkend dat het uitzicht verandert als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid aan een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is onderbouwd.

Zienswijze 34: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61704

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener maakt zich zorgen om de ontsluiting van de wijk Nieuw Basselt en in het bijzonder de sluiproute via de Basseltlaan. De indiener ziet regelmatig verkeersonveilige situaties. Dit kwam tot uiting tijdens het onderhoud aan de Rijksstraatweg. Het stemt gerust dat gedacht wordt om het sluiptraject te voorkomen door een fysieke maatregel in de vorm van een handmatig te openen landhek. De indiener doet het verzoek om de praktische uitwerking van de fysieke maatregel op te nemen in het plan.	Het is een prettige bevestiging dat de indiener de fysieke maatregel wenselijk vindt. Omdat de Basseltlaan ons eigendom is, kan dit voorgenomen verkeersbesluit relatief eenvoudig worden genomen. Hiervoor hoeft geen verplichting in het plan te worden opgenomen. De definitieve vorm en locatie van de fysieke maatregel vindt plaats in afstemming met aanwonenden van de Basseltlaan.
2.	De breedte van de groenstrook aan de achterzijde van het perceel van de indiener is smaller dan wenselijk voor een groene buffer. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden met de huidige bewoners. Dit gaat ten koste van de rustige ligging en het vrije uitzicht. Het plan heeft invloed op het groene uitzicht en leidt tot meer geluidsoverlast. Een bredere groene buffer met voldoende hoogte in groenvoorziening tussen ons perceel en de wijk de Basseltse Enk maakt verschil. De positieve aspecten van bredere	Wij hanteren als uitgangspunt een 15 m brede groenzone bij een appartementengebouw. Voor reguliere woningbouw volstaat, vanwege de lagere bouwhoogte, een groenzone van minimaal 6 m breed voor een goede landschappelijke inpassing. Dit ook vanuit de overweging dat hier geen openbaar pad wordt aangelegd.

	groenstroken voor milieu, plant en dier spreken voor zich.	
--	--	--

Zienswijze 35: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61699

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener ziet met het plan Fliertlanden het landelijke uitzicht vanuit hun woning verdwijnen. In het hart van hun zichtlijn komt bebouwing tot wel 12 m hoogte.	Niet wordt ontkend dat het uitzicht verandert als gevolg van deze planologische ontwikkeling. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is onderbouwd. De bouwhoogte wordt vanuit landschappelijk oogpunt aangepast en gewijzigd naar 10 m. Vanwege de beeldkwaliteitseisen (forse kap) is een bouwhoogte van 10 m noodzakelijk om ook aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
2.	Schoneveld Breeding wilde destijds een woonwijk met zo'n twintig woningen realiseren. De gemeente heeft dit toen afgewezen vanwege het unieke karakter van het gebied; de ecologische verbindingzone en het landschappelijke karakter. Dit heeft geleid tot de huidige opzet, met veel aandacht voor het 'terugbrengen' van oorspronkelijke landschapselementen en het creëren van landschappelijke zichtlijnen. Deze waarden zijn tot uiting gekomen in het plan. De aanplant van de singels (natuur) en het onderhoud daarvan zijn voor rekening van de eigenaren van de betreffende kavels. De mandelige natuurspaden worden onderhouden door de elf huizen die onder het Bloemerf vallen. De indiener is van mening dat bij de ontwikkeling van de nieuwbouw de visie van behoud van het landschappelijk karakter en terugbrengen van natuur gecombineerd met kleinschalige nieuwbouw volledig loslaat.	Het is prettig dat de indiener het belang van het landschappelijke karakter benadrukt. In de planvorming is hier zeer zorgvuldig naar gekeken. Zo wordt slechts een derde van het totale plangebied ingezet voor woningbouw en zodoende is de woningdichtheid relatief laag. De overige gronden binnen het plangebied worden aangewend voor onder andere natuurontwikkeling (zoals versterking van de Fliert, aanleg van bos en extensief beheerde agrarische gronden). Ook binnen de woonvelden is veel aandacht voor groenstructuren en het dorps karakter. Op 2 ha staan in het gebied aan de Dernhorstlaan een totaal van 12 woningen in combinatie met natuurontwikkeling. Dit is zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Dit betekent 6 woningen per ha. Onderliggend plangebied bedraagt circa 34,5 ha. Dit betekent circa 8,4 woningen per ha. Dit verschil is verklaarbaar vanwege de hogere dichtheid op de percelen die op relatief korte afstand van Twello Centrum liggen. Daarbij speelt ook dat sinds de planvorming rondom Schoneveld Breeding de situatie op de woningmarkt aanzienlijk is gewijzigd en de druk sterk is toegenomen. Dit speelt niet alleen in de gemeente Voorst, maar ook regionaal en landelijk. De gemeente is van mening dat het gaat om relatief

		kleinschalige nieuwbouw op een landschappelijk verantwoorde wijze.
3.	De indiener constateert dat er op de verbeelding een kavel staat geprojecteerd in het natuurdeel langs de Fliert. Dit strookt niet met de landschappelijke onderlegger met woonvelden, die leidend zouden zijn in de planvorming. De kavel komt niet voor in verschillende beeldvormende situatieschetsen. De indiener vindt een kavel met nokhoogte van 12 m en goothoogte van 4 m niet passen in de landelijke en natuurvisie. Indiener wil dat deze kavel vervalt en dat er een andere bestemming wordt gezocht. Door het daadwerkelijk als natuur te benaderen en verder te optimaliseren. Dit gedeelte is in feite het smalste stuk van de ecologische hoofdstructuur tussen Twello Zuid en Twello Noord.	In de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is de landschappelijke onderlegger leidend geweest. De kavel die de indiener aanhaalt is uiteindelijk enkele meters dichter op de Fliert gepositioneerd dan de landschappelijke onderlegger aangeeft. De verkaveling is gebaseerd op een integrale afweging van verschillende beleidskaders en de belangen vanuit volkshuisvesting, landschap, cultuurhistorie, natuur en financiële uitvoerbaarheid. Op basis hiervan zijn wij van mening dat de verkaveling past binnen de omgeving en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur.
4.	Er is een discrepantie tussen het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp bestemmingsplan. De indiener vindt dat bij stoere zadeldaken en relatief lage goten een maatvoering met een nokhoogte van 8,5 m en goothoogte van 3 m hoort in plaats van respectievelijk 11 m en 4 m.	De bouwhoogte wordt gewijzigd naar 10 m. Vanwege de beeldkwaliteitseisen (forse kap) is een bouwhoogte van 10 m noodzakelijk om ook aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.
5.	In het beeldkwaliteitsplan (p.52) wordt een wandelpad voorzien. Dit sluit aan op privé-eigendom. Daarna gaat dit over in het mandelige pad.	De indiener wordt op dit punt tegemoet gekomen, het wandelpad wordt aangepast in het beeldkwaliteitsplan en sluit direct aan op het openbare mandelige pad.
6.	In het nader onderzoek ecologie wordt expliciet gewezen op de lichtverstoring die een woonwijk met zich meebrengt. Indiener maakt zich hier zorgen over. Het is s'avonds en s'nachts donker en daarmee goed voor de ecologie. De indiener verzoekt aan de gemeente om maximaal in te zetten op het beperken van lichtverstoring.	In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de ecologische waarden van de Fliert. Hierbij zal ook aandacht zijn voor lichtverstoring, met name langs de bestaande groenelementen.
7.	De indiener wil dat het natuurgebied tussen de Fliert en de Dernhorstlaan als zodanig wordt bestemd. Dit heeft nu de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. Door dit te ontwikkelen als natuur, sluit dit aan op het nabijgelegen Natura-2000 gebied.	De bestemming Agrarisch met waarden – Landschap draagt bij aan de ecologie en is in die zin ook natuur. Hier hoort echter wel een ander ruimtelijk beeld bij. Het nabijgelegen Natura-2000 gebied zijn de uiterwaarden van de IJssel. Wij vermoeden dat de indiener dit niet bedoeld. Wellicht dat de nabijgelegen bomenpartij wordt bedoeld. Voor de afwisseling van het landschap wordt gekozen om dit gebied extensief agrarisch in te richten. Deze afwisseling in landschap is goed voor de soortenrijkdom in het gebied.

Zienswijze 36: d.d. 27 oktober 2021, kenmerk 2021-61702

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener heeft geconstateerd dat enkele wandelpaden zijn getekend op mandelige eigendommen van het project Bloemerf aan	Met de wens voor wandelpaden is rekening gehouden in het plan. Dit om duidelijkheid te scheppen richting bestaande en

	de Dernhorstlaan. Het verzoek luidt om eerst in gesprek te gaan met de beheerders, alvorens verdere uitwerking in de stukken op te nemen, of mogelijk te maken in het plan.	toekomstige bewoners. Over de exacte situering van de paden wordt tijdens de uitvoering graag met de eigenaren en naaste bewoners in overleg treden. Overigens vervalt het pad evenwijdig aan de Fliert.
2.	De ontsluiting van het Hof Dernhorstlaan is beoogd nagenoeg tegenover de mandelige weg van het Bloemerf aan de westzijde van de Dernhorstlaan. Verkeerskundig is een kruising – conform 30 km/h richtlijn ingericht – een logische. Dit blijkt echter niet uit de tekeningen. Daarbij ook de vraag of wordt aangesloten op het riool? Waar de beheerders van het Bloemerf in de huidige situatie verantwoordelijk voor zijn. Hierover ook het verzoek om in overleg te gaan, voordat verdere uitwerking in de stukken worden opgenomen.	Het ontwerp van deze locatie moet – binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan – door een architect en landschapsarchitect verder worden vormgegeven. De inrichting van de kruising is hierbij ook nadere uitwerking. Het vuilwaterriool van Hof Dernhorstlaan wordt niet aangesloten op de riolering van het Bloemerf waarover het mandelig eigendom geldt. Het wordt aangesloten op de riolering van het waterschap dat gelegen is in de Dernhorstlaan. Een aanvullend overleg is niet nodig omdat niet op het mandelig riool wordt aangesloten. Uiteraard bestaat bereidheid tot een overleg, maar dit vindt plaats los van deze planprocedure.
3.	Aan de oostzijde van de Dernhorstlaan is de bestemming Verkeer opgenomen. Gezien het groene karakter van de Dernhorstlaan, het belang van groen in de woonomgeving graag aanpassing naar de bestemming Groen. Het is namelijk niet wenselijk om de weg te verbreden, dan wel hiermee langsparkeren mogelijk te maken.	De bestemming Verkeer is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze komt overeen met de huidige ligging van de Dernhorstlaan. Langsparkeren of wegverbreding is niet beoogd voor deze locatie. Het parkeren voor de nieuwbouw wordt opgelost op het eigen terrein.
4.	De paden aan de westzijde van het Bloemerf zijn gepland op de mandelige eigendommen en op eigendom van enkele bewoners. Hierdoor wordt de rustige woonomgeving veranderd, de recreatieve routes worden gebruikt door de wijk Fliertlanden. Dit vraagt daarnaast om een toenemende verantwoordelijkheid qua beheer en onderhoud en daarmee samenhangende kosten. De indiener verzoekt de aansluiting te laten vervallen.	De wandelpadenstructuur in dit gebied is enigszins aangepast. De beoogde paden zijn niet verbonden met privé percelen, maar wel met het openbare mandelige perceel om verbinding met de Dernhorstlaan te kunnen maken. Wij gaan graag in overleg over deze aansluiting. De aantakking op de wandelpadenstructuur levert ook meerwaarde op voor de bestaande bewoners.

Zienswijze 37: d.d. 28 oktober 2021, kenmerk 2021-62304

	Zienswijze	Reactie
1.	De indiener constateert in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan dat de Dernhorstlaan is gelegen op hoge rug die zowel aan de westzijde (Fliertdal) als aan de oostzijde wordt begrensd door een geulachtige natte laagte. De locatie waar nu natte natuur wordt voorzien, ligt op een hoge landschappelijke rug en is hiermee niet	De genoemde blauwe elementen betreffen wadi's. Deze zijn bedoeld om het regenwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, waarna deze weer droog vallen. Het is zeker niet de bedoeling om deze jaar rond watervoerend te houden.

geschikt voor de ontwikkeling van natte natuur. Rondom de geplande nieuwe bebouwing wordt voorzien in een grachtstructuur. Om deze blauwe elementen jaarrond watervoerend te maken, moet veel grond worden afgegraven. Wat een verdrogend effect op de omgeving zal hebben.	
---	--

4 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Enkele van de zienswijzen geven aanleiding wijzigingen door te voeren in het plan. Daarnaast bestaat er ook aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het gaat om de volgende punten:

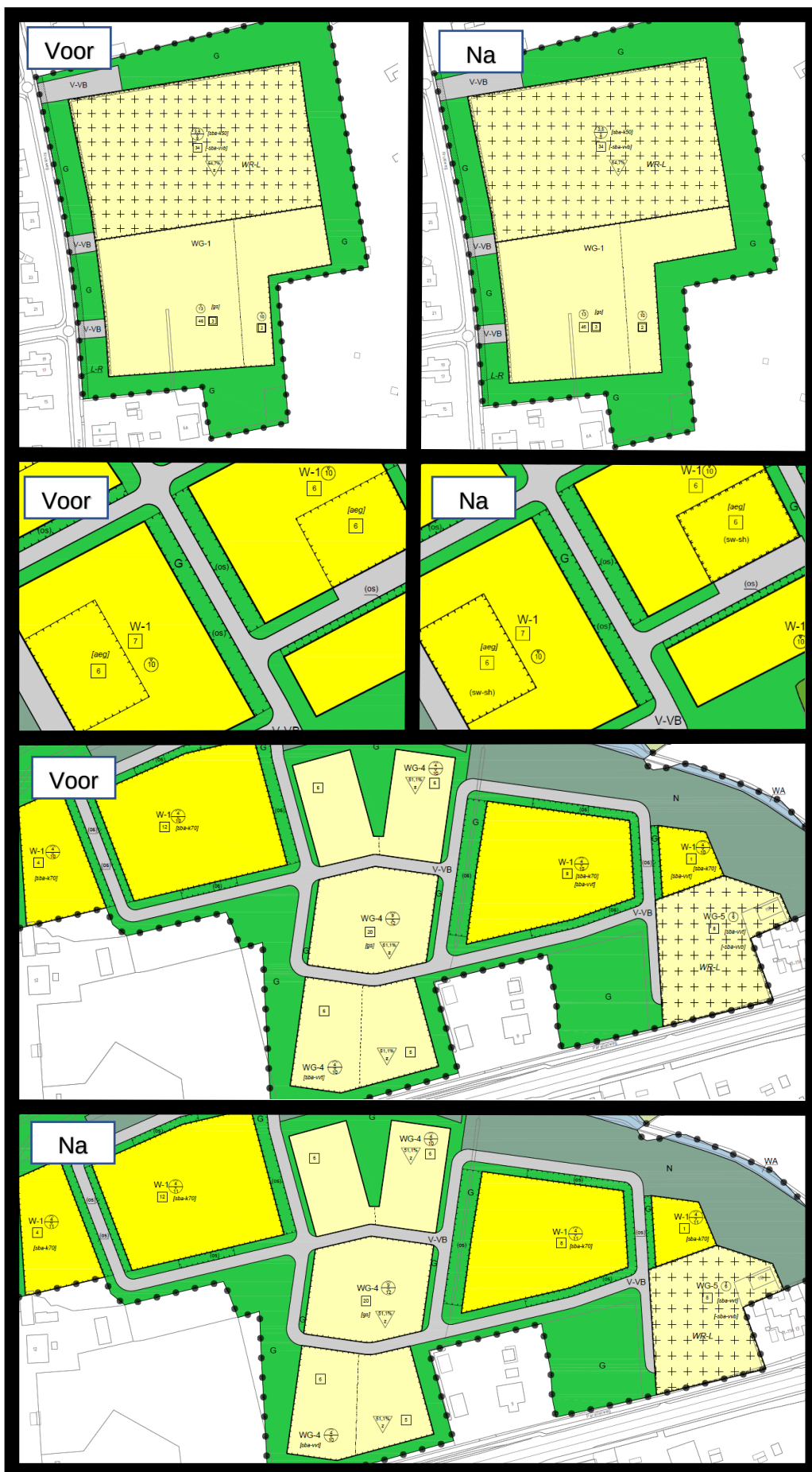
4.1 Bestemmingsplan

In de regels is het volgende toegevoegd:

- In artikel 11.2 onder sub 10 is een maximale frontbreedte van 60 m opgenomen voor het appartementencomplex bij Woongebied-1;
- In artikel 11.2 onder sub 11 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' uitsluitend hoofdgebouwen zijn toegestaan die als sociale huurwoning worden gebouwd;
- Vanwege de toevoeging 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting trillingen' op de verbeelding, zijn hierop de regels in de bestemmingen Wonen-1 (artikel 11.2) en Woongebied-6 (artikel 16.2) aangevuld;
- In artikel 11.4.2 is het aantal toegestane ontsluitingen bij Woongebied-1 maximaal twee.

In de verbeelding is het volgende gewijzigd:

- Bij de bestemming Woongebied-1 aan de Kruisweg, in plandeel Nieuw Basselt, wordt aan de oostzijde de bestemming Groen vergroot naar een breedte van 15 m;
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' (sw-sh) is opgenomen voor enkele percelen in het plandeel Fliertlanden Noord;
- Op enkele percelen in Fliertlanden Zuid is bij de bestemming Wonen-1 en de bestemming Woongebied-6 de voorwaardelijke verplichting 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting trillingen' opgenomen voor onderzoek naar en voorkomen van trillingshinder;
- De bouwhoogte van een viertal bouwvlakken onder de bestemming Wonen-1 in het plandeel Fliertlanden Zuid wordt aangepast van 11 m naar 10 m.
- Daarnaast bestaat aanleiding de verbeelding op enkele ondergeschikte punten ambtshalve te wijzigen. Het gaat hier bijvoorbeeld om kleine verschillen tussen de verbeelding en de kaart Woningcategorieën en inrichting waardoor het uitgeefbaar gebied niet overeenkwam. Dit is gewijzigd, maar wordt niet afzonderlijk toegelicht.



In de toelichting is het volgende gewijzigd:

- Nationaal landschap Veluwe is nader gemotiveerd;

- De inrichtingstekening behorend bij de ontheffingsprocedure van Wet natuurbescherming is toegevoegd;
- Het overzicht van de achtergelaten tips/suggesties uit de digitale inloop – met daarbij een korte reactie – is toegevoegd als bijlage;
- Naast deze aanpassingen, vinden enkele ondergeschikte ambtshalve tekstuele aanpassingen plaats.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan:

- Aanpassingen in het landschapsplan hebben tot een actualisering geleid van het beeldmateriaal op pagina 8, 10, 18, 23, 33, 44, 52, 61;
- Aanpassingen in het stedenbouwkundige plan hebben tot een actualisering geleid van het beeldmateriaal op pagina 12, 15, 57, 59;
- Op pagina 18 zijn tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Hierbij is toegevoegd dat behoud van de karakteristieke boerderij een meerwaarde vormt voor de omgeving;
- De kavel met een vrijstaande woning is gewijzigd en hoort nu bij de beeldkwaliteit van 'vrijstaande en dubbele woonhuizen';
- De kaarten Ontwikkelingswijze en Woningtypologieën zijn vernieuwd op pagina 70 en 71.

4.3 Exploitatieplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd in het exploitatieplan:

- In het zuidelijk gelegen deelgebied van plandeel Nieuw Basselt (fase 1.2 volgens de Faseringskaart bij het exploitatieplan) is in het bestemmingsplan gekozen voor een wat bredere bestemming Groen aan de zuidoostkant van dit deelgebied. Het uitgeefbare deel bedoeld voor het appartementencomplex is als gevolg daarvan iets opgeschoven in noordwestelijke richting. De nieuwe ligging is aangegeven op de aangepaste kaart Woningcategorieën en inrichting. Door het uitgeefbare deel loopt een eigendomsgrens. Gevolg van de verschuiving is dat de verdeling van programma en grondopbrengsten van deze kavel over de beide eigenaren ook enigszins verandert. Daarmee verandert de berekende exploitatiebijdrage voor de beide eigenaren ook. De oppervlakte van deze kavel (kavel 37) verandert enigszins (van 6.177 m² naar 6.176 m²). Daardoor verandert de berekende bijdrage per kavel ook enigszins.
- Als gevolg van enkele ondergeschikte wijzigingen door een discrepantie tussen de verbeelding van het bestemmingsplan en de kaart Woningcategorieën en inrichting, zijn de oppervlakten van tabel 1 in par. 4.1 veranderd. De oppervlakte van het bruto plangebied in tabel 1 is met 1 m² verminderd (afrondingskwestie), hetgeen doorwerkt in tabel 2 bij de oppervlakte van eigenaar 4 (eveneens 1 m² minder). Dit heeft voor eigenaar 4 verder geen financiële gevolgen. Vanwege deze wijzigingen zijn de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden (bijlage 2a en 2b), Faseringskaart Nieuw Basselt en Faseringskaart Fliertlanden (bijlage 3a en 3b) en de Kaart uitgeefbare delen Nieuw Basselt en Kaart uitgeefbare delen Fliertlanden (bijlage 9a en 9b) aangepast.
- De begrotingspost Grondwerken is met ruim € 5.111 toegenomen doordat niet het volledige plangebied was meegenomen (ca. 1.700 m²) bij het egaliseren en grondwerk ten behoeve van bouwrijp maken. Dit werkt ook door in het percentage onvoorzien.
- Het woonrijp maken is ruim € 85.468 lager begroot. Hier liggen de volgende oorzaken aan ten grondslag:
 - o Door aanpassingen in metrage openbaar gebied zijn de posten 'opschonen terrein na bouw' en grondwerk ten behoeve van woonrijp maken naar boven bijgesteld met bijna € 27.814;
 - o Door aanpassingen in de ramingen zijn de posten verkeersmaatregelen en aanpassingen / verplaatsen lichtmasten en armatuur per saldo met € 10.100 afgenomen;
 - o In de berekening van de kosten voor aanleg groenvoorzieningen zat een dubbeltelling in het gehanteerde metrage. Dit is hersteld en leidt tot € 96.851 lagere kosten;

- Door aanpassingen a t/m c is het bedrag voor onvoorzien met € 6.331 naar beneden bijgesteld.
- Par. 4.5.4 handelt over de toerekening van de kosten van het geluidscherm. Bij het aantal profiterende woningen blijkt een cluster nieuwbouwwoningen binnen het plangebied niet te zijn meegenomen. Daardoor worden niet 55 maar 65 profiterende woningen meegerekend in het plangebied. Van de adressen buiten het plangebied valt er één af, namelijk Parallelweg 11B. Dit is geen woning. Het aantal profiterende woningen buiten het plangebied komt zo op 13. Hiermee komt de verhouding in plaats van 55/69 op 65/78 te liggen. Het percentage toe te rekenen kosten is verhoogd van 79% naar 83,33%. Hierdoor zijn de kosten gestegen met € 64.003.
- De uitkomst van de plankostenscan (zie bijlage 12) is met € 9 afgenomen als gevolg van marginale aanpassingen in de verhouding uitgeefbaar / openbaar gebied. Hiervan wordt € 2 veroorzaakt door de plankosten en € 7 door V&T.
- De kosten voor V&T zijn naast bovengenoemd bedrag toegenomen met € 9.600. Dit betreft de V&T over de buitenplanse investering in het geluidscherm vanwege de hogere opgenomen kosten van dat scherm.
- In par. 4.6.1, tweede zin, werd in de ontwerptekst voor sociale huurwoningen abusievelijk gesproken over een bedrag per m2 in plaats van een bedrag per kavel. Dat is gecorrigeerd.
- In totaal zijn de kosten verhoogd ten opzichte van het ontwerp van het exploitatieplan. De opbrengsten zijn echter niet gewijzigd. Omdat de opbrengsten lager zijn dan de geraamde kosten, is het verhaalbare bedrag aan kosten niet hoger dan in het ontwerp. Wel is de verdeling iets anders bij de eigenaren 3 en 4. Dit is gevolg van de onder punt 1 genoemde wijziging. Bijlage 5, Overzicht met bruto-exploitatiebijdragen per kavel, is om dezelfde reden iets gewijzigd.
- Kostenraming, bijlage 11, is uitgebreid qua onderbouwing. Verder is er een onderdeel aan toegevoegd met een raming van de kosten voor het bergbezinkbassin.

