

d.d. 18 mei 2022

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Elspeet, Oude Hof 25-27”

Ontvankelijkheid

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Elspeet, Oude Hof 25-27” is er één zienswijze ontvangen

De termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Elspeet, Oude Hof 25-27” was van 2 februari 2022 tot met 16 maart 2022. De ontvangen brief met zienswijze is ontvangen binnen deze termijn en zijn om die reden voor wat betreft dit aspect ontvankelijk.

Hieronder wordt de ingediende zienswijze eerst samengevat. Hierbij is de zienswijze zoveel mogelijk onderverdeeld in (sub)punten. Daarna wordt de zienswijze – volgens deze (sub)punten – door de gemeente beantwoord.

Zienswijzen beoordeling			
Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan
I.			
I.0	Inleiding	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan
	<i>De indiener geeft aan dat cliënten een zienswijze wensen in te dienen en wensen de zienswijze na ontvangst van een aantal bij het college van b en w op gevraagde stukken nader mondeling toe te lichten en verzoekt ons daartoe met de indiener een afspraak te maken.</i>	<i>De gemeente Nunspeet bevestigt de zienswijze te hebben ontvangen en daarnaast ook een Wob-verzoek te hebben ontvangen. Aan dit verzoek is gevolg gegeven. Een mondelinge toelichting op de zienswijze heeft op 16 mei 2022 plaatsgevonden. Uit deze toelichting is geen reden ontstaan om het bestemmingsplan aanvullend verder aan te passen op basis van de ingediende schriftelijke zienswijze</i>	<i>Er zijn geen aanpassingen van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk.</i>
I.1.	Opzet woonbestemming	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan

	<i>De indiener van de zienswijze geeft aan dat de families Gerber, Voute en De Weerd op zich geen problemen hebben met het wijzigen van het voor het perceel Oude Hof 25-27 vigerende bestemmingsplan van 'Agrarisch' naar 'Wonen' (dat geldt ook voor de voorgenomen wijziging van het perceel Krommeweg 16 geldende bestemmingsplan). Echter, de voorgestelde woonbestemming is zodanig ruim en zodanig gesitueerd dat er geen sprake is/zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Dat heeft met name, maar niet alleen, te maken met het feit dat bij de bestemmingsplanwijziging niet alleen de geldende bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' (functieaanduiding intensieve veehouderij) is betrokken, maar juist ook een groot deel met de bestemming 'Agrarisch' met daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Oude bouwlanden en enclaves'.</i> <i>De indiener van de zienswijze stelt dat de beoogde woonbestemming een oppervlakte van ca 10.200 m2 zal krijgen en derhalve zal bijna 6.000 m2 agrarisch gebied dat, gelet op de bijbehorende planvoorschriften, thans onbebouwd zal moeten worden blijven, voorzien worden die bebouwing mogelijk maakt. En meer nog, wordt er alsdan in een ultieme mate afbreuk gedaan aan de waarde bestemming zoals nader geformuleerd in artikel 36 van de planvoorschriften uit het</i>	<i>Het functieveranderingsplan Oude Hof 25 - 27 is gelegen in het buitengebied van Elspeet. Dit betreft een agrarische zone tussen de woonkern van Elspeet en natuur en bosgebied van de Veluwe ook wel benoemd als zijnde oude bouwlanden. Voor Elspeet is dit een kenmerkend landschap. De Oude Hof met zijn kenmerkende houtwallenstructuur vormde vroeger hier de grens tussen het agrarisch akker en weidelandschap en het heidelandschap en bossen van de Veluwe. Door verandering in de landbouw, de opkomst van het toerisme en de verandering van het agrarisch dorp naar een woondorp is naast de vergroting van het dorp met nieuwe woonwijken ook het omliggende landschap veranderd door stoppende agrariërs, boerderijen naar burgerwoningen, verdichting met woningbouw en recreatieterreinen.</i> <i>Ondanks deze veranderingen zijn karakteristieke landschappen, landwegen, agrarische verkavelingen, landschapsstructuren en gebouwen zoals de Korenmolen de Hoop nog steeds afleesbaar in het landschap. In dit kader valt de ontwikkeling van de Oude Hof 25 - 27. Het betreft een functieverandering door de sloop van kalverenstallen (intensieve veehouderij) naar woningbouw. Deze ontwikkeling valt onder het functieveranderingsbeleid. De agrarische bestemming zal gewijzigd worden naar een woonbestemming.</i>	<i>Er zijn geen aanpassingen van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk.</i>
--	--	---	---

	<i>vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2019”.</i>	<i>De oppervlakte van de toekomstige woonbestemming zal met de beoogde bestemmingsplanherziening ca. 7.589 m2 bedragen. Met de beoogde bestemmingsplanherziening zal daarnaast ca. 9.437 m2 onbebouwd blijven en ook als zowel ‘agrarisch’ als ‘natuur’ worden bestemd zodat deze gronden ook onbebouwd blijven.</i>	
I.2	Dubbelbestemming ‘Waarde – Oude bouwlanden en enclaves’	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan
	De indiener van de zienswijze ontleent aan het bepaalde in artikel 36.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2019 dat de gebieden die voorzien zijn van de dubbelbestemming ‘Waarde – Oude bouwlanden en enclaves’ zijn aangewezen voor de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde enz. Een en ander zoals nader vastgelegd in de paragraaf 3.4.3 van bijlage 6 bij de plantoelichting. De indiener van de zienswijze geeft hierbij aan dat uit deze paragraaf expliciet kan worden afgeleid dat ‘openheid van het landschap’ een van de te beschermen waarde is.	<i>Het nieuwe bestemmingsplan wil met een passende ruimtelijke ordening juist rekening houden de omgevingsaspecten en waarden van het landschap. Landschappelijke waarden, zoals houtsingels en bomensingels met een hoge natuur- en landschapswaarde worden in het plan opgenomen en beschermd tegen bebouwing. Ook met de toevoeging van de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Natuur’ in plaats van ‘Wonen’, zoals is aangepast in de loop van het proces van de bestemmingsplanprocedure, kunnen daardoor geen gebouwen worden gebouwd. De houtsingels zijn hier kenmerkend voor het landschap, zoals benoemd in de Waarde van Oude bouwlanden (De voor 'Waarde - Oude bouwlanden enclaves' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke,</i>	<i>De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en aangevuld met paragraaf 3.3.1.3 waarin aanvullend wordt ingegaan op de dubbelbestemming ‘Waarde – Oude bouwlanden en enclaves’. Hier wordt daarnaast ook verwezen naar paragraaf 4.11 waarin het functieveranderingsproject is getoetst aan de criteria die in bijlage 6 bij de toelichting (Quick Scan cultuurhistorie) zijn vastgelegd voor de oude bouwlanden enclaves.</i> <i>De toelichting is daarnaast aangepast en aangevuld middels paragraaf 7.1 waarin het proces omtrent de maatschappelijk uitvoerbaarheid nader is toegelicht.</i>

		<i>landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf en de morfologie, de openheid en de bestaande houtwallenstructuur en zoals deze zijn vastgelegd in paragraaf 3.4.3 in Bijlage 6 bij de toelichting. Deze waarden worden behouden door het in standhouden van de houtwallen en singels en waar nodig hersteld en zelfs aangevuld. In het plan worden extra natuur en landschappelijke waarden toegevoegd om het geheel een natuurlijk karakter te geven passend in dit waardevolle gebied. Met name bij de twee zuidelijke vrijstaande woningen en de twee-onder-1 kapwoning zijn de zichtlijnen in de bestaande situatie al beperkt door de aanwezigheid van een achterliggende camping met een nieuw aangelegde houtwal. In het plan voor de noordelijke vrijstaande woonkavel wordt daarentegen rekening gehouden met zichtlijnen naar het achterliggend landschap en de molen. Hierdoor is de positie van het bouwvlak in het huidige plan al naar achteren geschoven meer richting de aangelegde houtwal van de camping. De gekozen posities van de nieuwe woningen zorgen voor een helder contrast tussen bouwland en bos, waarin de bebouwing op een natuurlijke wijze wordt opgenomen.</i> <i>In het kader van het onderhavig functieveranderingsproject heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Eén</i>	<i>Verder zijn er geen aanpassingen van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk.</i>
--	--	---	--

		<i>omwonenden heeft vervolgens een reactie gegeven aangaande de zichtlijn. Later hebben twee andere omwonenden ook aangegeven wat bezwaren te hebben. De drie hebben zich tot de gemeente gewend, en vervolgens heeft een overleg op locatie plaatsgevonden met de betreffende omwonenden, initiatiefnemer met adviseur, tekenaar en gemeente. Dit overleg alles heeft plaatsgevonden alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Naar aanleiding van dit overleg is initiatiefnemer de buurt tegemoetgekomen door de bedrijfswoning te verplaatsen en de dubbele woning meer naar het zuiden te verplaatsen, zodat de zichtlijn van de burenen naar de molen blijft bestaan. Daarnaast zijn de uitritten samengevoegd en hiermee beperkt tot de huidige 2 uitritten.</i> <i>Door de voorste zijde te bestemmen met Agrarisch wordt ingegaan op de waarde van de oude bouwlanden. Hier is ook de plek waar zichtlijnen en verbinding met het landschap een grote rol spelen.</i>	
I.3.	Inpassing vijf woningen	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan
	De indiener van de zienswijze stelt dat, zoals in de hiervoor genoemde punten, cliënten hebben gesteld op zich geen bezwaar te hebben tegen het wijzigen van de agrarische bestemming voor zover deze thans een intensieve veehouderij mogelijk maakt. De indiener stelt dat cliënten echter hebben moeten constateren, en zulks zal mondeling	<i>Het klopt inderdaad dat het aantal van vijf woningen niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan past en daarnaast ook niet binnen het geldende functieveranderingsbeleid van de gemeente Nunspeet. Het plan bevat de realisatie van twee vrijstaande woningen op het deel van de stallen, een twee-onder-1 kapwoning op de</i>	<i>Er zijn geen aanpassingen van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk.</i>

	nog nader worden toegelicht en beargumenteerd, dat het kennelijk de bedoeling is 5 woningen te realiseren waarbij dan grotendeels (voor ca. 6000 m²) gronden buiten het bestemmingsvlak zouden moeten worden benut. De indiener van de zienswijze stelt dat men zich op zich kan afvragen of de geldende voorschriften en het geldende beleid het mogelijk maakt inderdaad 5 woningen te realiseren. Maar al zou dat het geval zijn (wat cliënten dus betwisten) dan ligt het niet alleen meer dan voor de hand daarvoor het geldende bestemmingsvlak te benutten maar is daarvoor ook de feitelijke mogelijkheid aanwezig. Immers dat bestemmingsvlak heeft een oppervlakte groot ca. 4.800 m² en dat betekent dat er ook dan nog sprake kan zijn van riante woningbouwkwavels.	<i>plaats van de bestaande bedrijfswoning en een vrijstaande woning op het naastliggende agrarisch perceel. Hierbij moet wel duidelijk worden vermeld dat het juridisch en planologisch gezien gaat om het toevoegen van 4 woningen en niet 5, omdat er in de bestaande situatie al een (bedrijfs)woning aanwezig is. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ander perceel, gelegen aan de Krommeweg 16, betrokken waar eveneens stallen ten behoeve van een intensieve veehouderij worden gesloopt. In punt I.4 zal hier nader op in worden gegaan.</i> <i>Door het kiezen van een ruime opzet van de kavels, waarvan maar een deel bebouwd mag worden (gezien de aanduiding van het bouwvlak en specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting) wordt het landschap het minst geschaad en is er ruimte van waardevolle landschappelijke toevoegingen. Dit past beter binnen het karakter van het landschap. Een compact wooncluster binnen het huidige bouwvlak zoals de bezwaarmakers betogen zal hier tot een ongewenste woonenclave leiden met meer zichtbare massa aan bebouwing. Meer open ruimte schept een beter verband met het landschap. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie, een open en losse bebouwingsstructuur, langs de Oude Hof.</i>	
I.4.	Aantal woningen in combinatie met functieveranderingsbeleid.	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan

De indiener van de zienswijze stelt dat uit de plantoelichting zoals deze onderdeel vormt van het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat er in totaal 2.568,4 m2 aan agrarische bebouwing zal worden gesloopt. En dat zou dan op kunnen leveren dat er vanwege die sloop 4 extra woningen mogen worden gebouwd. Uit de meest recente beleidsregels kan echter worden afgeleid dat bij sloop van minimaal 2.800 m2, er de bevoegdheid (NB ook dan betreft het nog een bevoegdheid) mee te werken aan de planologische medewerking voor 3 woningen. De indiener van de zienswijze stelt dat cliënten uit de plantoelichting vooralsnog niet een deugdelijke motivering hebben kunnen vinden voor deze afwijking van beleid kunnen destilleren. De indiener van de zienswijze stelt dat deze ook niet kan worden afgeleid uit de stelling dat door de gang van zaken er een in het kader van het Natura-2000-aspect een gunstiger situatie zou ontstaan. Op dit punten hebben cliënten overigens ernstige twijfels over o.a. de AERIUS-berekeningen (en de daarmee samenhangende aspecten) die aan de stukken zijn toegevoegd.	<i>Het klopt inderdaad dat het aantal van vijf woningen niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan past en daarnaast ook niet binnen het geldende functieveranderingsbeleid van de gemeente Nunspeet. Echter, het gaat hier juridisch en planologisch gezien om het toevoegen van 4 woningen. In de bestaande planologische situatie is namelijk ook al een woning aanwezig.</i> <i>In de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) van het bestemmingsplan is dit ook nadrukkelijk aangegeven, zie paragraaf 3.3.4. In de toelichting is dit als volgt onderbouwd: Op de locatie Oude Hof 25-27 wordt 2.076,94 m2 aan bebouwing gesloopt. Hiervan is 1.818,94 m2 bedrijfsbebouwing welke beschikbaar is voor de functieverandering. Dit betekent dat hier op basis van het nieuwe functieveranderingsbeleid twee vrijstaande woningen voor mogen worden teruggebouwd, zie pagina 8 van de notitie functieverandering gemeente Nunspeet. Daarnaast resteren hier dan nog 618,94 m2 (1.818,94 m2 – 1.200 m2). Op de bij dit functieveranderingsproject betrokken locatie Krommeweg 16 wordt 750 m2 gesloopt. Wanneer hierbij de resterende sloopmeters van de locatie Oude Hof 25-27 worden opgeteld (750 m2 + 618,94 m2), dan wordt meer dan 1200 m2 gesloopt. Hiervoor mogen nogmaals twee vrijstaande woningen worden teruggebouwd. Op basis van de</i>	<i>De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en aangevuld ten aanzien van paragraaf 3.3.4. Hierin is de toetsing van het beleidsstuk ‘Notitie functieverandering gemeente Nunspeet’ nader onderbouwd. Er wordt onder andere aangegeven dat de gemeente heeft gekozen om af te wijken van de voorwaarden uit het gemeentelijk functieveranderingsbeleid en dat er is gekozen om medewerking te verlenen vanwege de extra winst voor natuur, milieu, landschap en omgeving:</i> <i>- Door de het definitief beëindigen en saneren van een intensieve veehouderij verdwijnen de bijbehorende negatieve effecten voor het milieu en de overlast voor de omgeving (onder andere geur);</i> <i>- Er wordt bijgedragen aan de natuurlijke- en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied, door het behouden, aanvullen en aanleggen van houtwallen en hagen;</i> <i>- Aangezien hier sprake is van een locatie dichtbij Natura 2000-gebied, wordt met het definitief beëindigen van twee intensieve veehouderijen een grote bijdrage geleverd aan het terugdringen van de depositie van stikstof op dit gebied. Deze bijdrage is inzichtelijk gemaakt in de memo</i>
---	--	---

		<i>eerdere afspraken uit het verleden omtrent dit initiatief was het de bedoeling om een-twee-onder-één kap woning te realiseren conform het oude functieveranderingsbeleid. Op basis van de oude regeling uit het functieveranderingsbeleid gold een staffeling van 2 aaneen gebouwde woonhuizen voor minimaal 1000 m2 aan sloopmeters. In de tussentijd is het functieveranderingsbeleid gewijzigd met een aangepaste staffeling. Omdat het proces en de daarbij behorende te maken afspraken omtrent dit project zolang liepen is gekozen om hierbij gebruik te maken en te kiezen voor 2 aaneen gebouwde woningen (twee-onder-één kap) en niet van twee vrijstaande woningen, zoals bedoeld in de nieuwe regeling van het functieveranderingsbeleid.</i> <i>In de plantoelichting wordt aangegeven dat er met de hierboven genoemde benadering wordt afgeweken van de voorwaarden uit het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Aangezien hier sprake is van een locatie dichtbij een Natura 2000-gebied, wordt met het definitief beëindigen van in totaal twee intensieve veehouderijen een grote bijdrage geleverd aan het terugdringen van de depositie van stikstof op dit gebied. Gezien deze extra winst voor het milieu is er voor gemeente voldoende aanleiding geweest om medewerking te verlenen aan het huidige plan en daarmee af te wijken van het</i>	<i>beoordeling stikstof (bijlage 4 van de toelichting/ruimtelijke onderbouwing) en bestaat uit een afname van de depositie met 139,09 mol/ha/j.</i> <i>Ook wordt in paragraaf 4.3.2 de stikstofberekeningen nader onderbouwd. De AERIUS-berekening is ook opnieuw uitgevoerd. Hier wordt onder andere aangegeven dat uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie middels interne saldering niet leidt tot significante negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig project sprake zal zijn van significante negatieve effecten.</i>
--	--	--	---

		<i>functieveranderingsbeleid. Wel zal het een en ander nader worden onderbouwd in het vast te stellen bestemmingsplan.</i> <i>Daarnaast zijn er in het verleden, ten tijde van het besluit om planologische medewerking te verlenen, afspraken gemaakt op basis van het oude functieveranderingsbeleid en is onderhavige functieverandering niet gebaseerd op het nieuwe functieveranderingsbeleid. Het nieuwe functieveranderingsbeleid is echte ruimer van aard met de bedoeling om de mogelijkheden voor functieverandering voor grotere bedrijven, zoals in onderhavige situatie het geval is, te verruimen. Dit wil overigens niet zeggen dat het functieveranderingsbeleid op alle vlakken 'ruimer' is.</i> <i>Daarnaast kan worden gesteld dat er geen groot agrarisch perceel wordt gewijzigd naar wonen en blijft eveneens een deel agrarisch. Ook zal een deel van het toekomstige perceel worden bestemd als 'Natuur'.</i>	
I.5	Terugbrengen aantal woningen	Reactie gemeente Nunspeet	Aanpassingen bestemmingsplan
	De indiener van de zienswijze stelt dat de hiervoor genoemde aspecten en de nader mondeling in te dienen zienswijze-gronden vormen voor cliënten aanleiding de raad van de gemeente Nunspeet te verzoeken het bestemmingsplan niet conform het ontwerp vast te stellen. De indiener van de zienswijze stelt dat het meer voor de hand ligt om de	<i>Een compact wooncluster binnen het huidige bouwvlak zoals de bezwaarmakers betogen zal hier, zoals ook bij punt I.3 vermeld, tot een ongewenste woonenclave leiden met meer zichtbare massa aan bebouwing. Meer open ruimte schept een beter verband met het landschap. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie, een open en losse</i>	<i>Er zijn geen aanpassingen van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk.</i>

	gewenste woningen (in principe 3 + 1) meer geconcentreerd (namelijk zo veel als mogelijk binnen het huidige bouwvlak te situeren).	<i>bebouwingsstructuur, langs de Oude Hof. De keuze voor het bebouwen van het agrarische perceel heeft mede te maken met de gewenste losse structuur welke beter past in het buitengebied en kenmerkend is voor de bebouwing.</i>	
--	---	--	--