

## **ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN WEVERSWEG FASE 2**

**GEMEENTE NUNSPEET**

**Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting  
Februari 2024**

## 1. INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure die is gehouden voor het (ontwerp)bestemmingsplan *Weversweg fase 2 (NL.IMRO.0302.BP01210-ow01)* te Hulshorst. Het ontwerp van het bestemmingsplan *Weversweg fase 2* heeft van 23 augustus 2023 tot en met woensdag 4 oktober 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van één en ander is openbare kennisgeving gedaan in de Nunspeter Huis aan Huis en via het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Tijdens bovengenoemde termijn zijn acht zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. In deze nota wordt in hoofdstuk 2 per zienswijze een samenvatting en beantwoording weergegeven.

## Ingediende zienswijzen

| Zienswijze-nummer | Indiener | Ontvangstdatum<br>zienswijze | Pagina<br>zienswijzen-<br>nota |
|-------------------|----------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                 |          | 22 september 2023            | 4                              |
| 2                 |          | 28 september 2023            | 7                              |
| 3                 |          | 2 oktober 2023               | 11                             |
| 4                 |          | 3 oktober 2023               | 17                             |
| 5                 |          | 3 oktober 2023               | 31                             |
| 6                 |          | 3 oktober 2023               | 34                             |
| 7                 |          | 4 oktober 2023               | 38                             |
| 8                 |          | 4 oktober 2023               | 41                             |

## 2. BEHANDELING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

1.

Ontvangen op 22 september 2023.

### **Samenvatting**

Ad1

De ingediende zienswijze heeft betrekking op het noordelijk deel van het plangebied, het gebied waarin de 10 rug-aan-rugwoningen zijn gesitueerd.

Indiener voert aan dat zijn cliënt vreest voor onder andere een vermindering van het uitzicht. Ook zal cliënt schade lijden in de vorm van waardevermindering van zijn onroerend goed en vermindering van het woon- en leefgenot door de voorgenomen ontwikkeling.

Ad2

Indiener voert aan dat zijn cliënt in 2019 een perceel gelegen nabij het plangebied heeft gekocht. Doorslaggevend voor deze keuze was het feit dat vanuit het perceel een prachtig en verstrekkend uitzicht bestaat over de aanliggende agrarische gronden.

Indiener geeft aan dat zijn cliënt onaangenaam verrast was door het ontwerpbestemmingsplan Weversweg fase 2. Indiener voert aan dat de sociale huurwoningen vanwege hun ligging en omvang, het vrije uitzicht vanuit de woning van cliënt geheel doen verdwijnen. Indiener benadrukt namens zijn cliënt dat hij het perceel nooit van de gemeente gekocht zou hebben als hij destijds was geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen.

Indiener geeft aan dat zijn cliënt de 10 sociale huurwoningen het liefst elders in het plangebied gerealiseerd ziet worden. Indien dit niet mogelijk is stelt de cliënt voor het bouwvlak en de woonbestemming een kwartslag te draaien en verder naar het noorden te plaatsen waardoor cliënt vrij uitzicht behoudt.

Ad3

Indiener voert aan dat indien (en slechts als) het onderbouwd onmogelijk is om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak cliënt een ander voorstel heeft.

In het geval dat de locatie van de voorziene woningen ongewijzigd blijft, stelt cliënt voor dat er een hoge, bladhoudende haag met instandhoudingsplicht in de planregels én op de plankaart wordt opgenomen. Cliënt stelt de groenstrook tussen zijn woning en de voorziene woningen voor als locatie voor deze hoge, bladhoudende haag. Door een haag wordt het zicht op de voorziene woningen in ieder geval enigszins beperkt.

Indiener geeft aan dat zijn cliënt zeer sterk wil benadrukken dat zijn voorkeur uitgaat naar het verplaatsen van het bouwvlak van de voorziene woningen. Slechts als dit onderbouwd onmogelijk is, ziet cliënt het planologisch vastleggen en plaatsen van een hoge, bladhoudende haag als een weinig bevredigende manier om het grote verlies van zijn uitzicht nog enigszins te beperken. Ondanks dat cliënt dan vanuit de woning tegen een haag zal aankijken, verkiest hij dit uitzicht boven de stenen gevel van de nieuwe woningen.

### **Reactie**

Ad1

Indiener voert aan dat hij bang is voor een vermindering van het uitzicht.

De nieuw te bouwen woningen komen op een ruime afstand van de woning van indiener (minimaal ca. 17 meter) en worden ruimtelijk ingepast door het aanplanten van groen. Het is juist dat het uitzicht vanuit de woning van indiener wijzigt, maar daarbij is geen sprake van een onevenredige inbreuk of vermindering van het uitzicht die in de weg staat aan de vaststelling van dit plan. Wij zien eveneens geen aanknopingspunten voor de stelling dat sprake is van onevenredige schade, die maakt dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Als indiener meent dat zijn woning in waarde vermindert, dan kan hij daarvoor na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade indienen.

## Ad2

Indiener voert aan dat hij in 2019 een perceel gelegen nabij het plangebied heeft gekocht waarbij het vrije uitzicht doorslaggevend was voor de koop van de woning.

Uit het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst (NL.IMRO.0302.BP01008-vg01) uit 2009 blijkt dat de gronden ten westen en zuiden van Weversweg fase 1 in beeld waren voor woningbouw (zie paragraaf 2.2 van de toelichting bij dit bestemmingsplan). Ook in bijlage A bij de toelichting van dit bestemmingsplan is beschreven dat de agrarische grond gelegen in het plangebied in de toekomst gebruikt kan worden ten behoeve van uitbreiding van de woonwijk. Opgemerkt wordt:

*'Op de bestemmingsplankaart heeft een groot deel de bestemming Agrarisch. Wat wordt er met deze grond van de gemeente gedaan? Deze grond kan wellicht in de toekomst worden gebruikt voor uitbreiding van de woningbouw. Nu zal deze grond niet bebouwd worden, aangezien eerst archeologisch vervolgonderzoek is vereist, wat de nodige tijd in beslag zal nemen.'* (onderdeel 10 van bijlage A bij de toelichting)

Verder bestaat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De onderhavige locatie is een inbreidingslocatie, die gelet op de toelichting bij het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst, mogelijk ontwikkeld zou worden. In dat wat de indiener aanvoert zien wij geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

### Locatie rug-aan-rugwoningen

Indiener verzoekt verder of de 10 rug-aan-rugwoningen elders in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. In het ontwerp dat is opgesteld voor Weversweg fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen rondom het plangebied. Overgangen tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing in het plangebied worden op een zo goed mogelijk wijze ingepast, bijvoorbeeld door het aanplanten van groen.

De bestaande zichtlijnen worden zoveel mogelijk in stand gehouden en vormen een van de lijdende principes voor het ontwerp van voorliggend plan. Het aanpassen van ontwerp en het verplaatsen van de rug-aan-rugwoningen elders in het plangebied is dan ook niet wenselijk.

### Draaiing bouwblok

Ten aanzien van de door de indiener gewenste draaiing van het bouwblok van de rug-aan-rugwoningen merken wij op dat dit om diverse redenen niet wenselijk is. Het draaien van het bouwblok zorgt ervoor dat er veel minder ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet meer voldaan aan de parkeernorm en is daarom niet mogelijk. Alle woningen dienen op een goede en veilige manier ontsloten te kunnen worden. In de door de indiener voorgestelde opzet is meer verharding nodig. Deze verharding ligt meer in het zicht en leidt tot minder ruimte voor groen.

Een ander nadeel aan de door de indiener voorgestelde variant is de bezonning van de woningen. Wanneer het bouwvlak een kwartslag wordt gedraaid hebben de zuidelijk georiënteerde woningen kans op voldoende zonuren, maar de noordelijk georiënteerde woningen hebben allerminst voldoende zonuren. Het draaien van het bouwblok is ook om deze reden onwenselijk.

In de huidige variant (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) is er tussen de parkeerplaatsen voldoende ruimte om groen toe te voegen en daarmee kan er voldoende kwaliteit voor deze woningen worden gecreëerd. Hierin is de bezonning van de woningen evenredig verdeeld: ochtend- of avondzon, en dus een deel van de middag aan beide kanten.

## Ad3

Indiener voert in zijn zienswijze aan dat als de locatie van de voorziene woningen ongewijzigd blijft, hij graag een hoge, bladhoudende haag met instandhoudingsplicht in de planregels én op de plankaart wordt opgenomen.

De nieuw te bouwen rug-aan-rugwoningen oriënteren zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien richting Weversweg fase 1. Wanneer er een hoge bladhoudende haag wordt geplaatst, worden deze woningen dermate afgeschermd dat deze connectie tussen de nieuw te bouwen rug-aan-rugwoningen en het openbaar gebied verdwijnt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ook vanuit veiligheidsoogpunt onwenselijk. Bovendien is een hoge haag vanuit bezonningsoogpunt onwenselijk.

Wij kunnen wel medewerking verlenen aan de aanplant van een (lage, maximaal 1 meter hoge) bladhoudende haag in de voortuinen van de nieuw te bouwen rug-aan-rugwoningen grenzend aan de Braambosch.

De combinatie van de nieuw aan te planten haag met de bestaande bomen zorgt ervoor dat het zicht op de nieuwe rug-aan-rugwoningen beperkt blijft.

De nieuw aan te planten haag in de voortuinen van de rug-aan-rugwoningen grenzend aan de Braambosch wordt opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

Verbeelding: opnemen haag in voortuinen rug-aan-rugwoningen grenzend aan de Braambosch.

Planregels: opnemen voorwaardelijke verplichting voor instandhouding haag.

Toelichting: geen wijzigingen.

**Samenvatting****Ad1**

Indiener geeft aan dat in de planvorming is besloten geen woningen te bouwen aan het Molenpad maar in plaats daarvan het aantal woningen elders in het plangebied te verhogen. Indiener maakt bezwaar tegen het aantal woningen. Ook voert indiener aan dat er te weinig parkeergelegenheid en te weinig plek voor groen is in het plan.

**Ad2**

Indiener voert aan dat het weiland waar gebouwd gaat worden onderdeel uit maakt van het jachtgebied van een steenuil. Indiener geeft aan dat een steenuil een ernstig bedreigde diersoort is.

**Ad3**

Tenslotte geeft indiener aan zich niet gehoord te voelen en wil graag in gesprek met de gemeente om zijn wensen kenbaar te maken.

**Reactie****Ad 1****Aantal woningen**

Indiener geeft aan dat in de planvorming is besloten geen woningen te bouwen aan het Molenpad maar in plaats daarvan het aantal woningen elders in het plangebied te verhogen.

Ten opzichte van eerdere versies van het ontwerp voor het bestemmingsplan Weversweg fase 2 is het totaal aantal woningen verlaagd; van ruim 40 woningen naar 37 woningen. Dit aantal woningen is passend bij de grootte van het plangebied en bij de grootte van Hulshorst.

**Parkeren**

Ten aanzien van het parkeren merken wij op dat het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen. Met het betreffende initiatief vergroot als een gevolg van het toevoegen van 37 woningen de parkeerbehoefte. Om aan te tonen dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte, wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de Parkeernota Nunspeet 2014. Deze Parkeernota is ook als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Navolgende tabel geeft een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte.

| Type woning              | Beoogd aantal | Parkeernorm | Benodigd aantal parkeerplaatsen |
|--------------------------|---------------|-------------|---------------------------------|
| Twee-onder-een-kapwoning | 6             | 2,4         | 14,4                            |
| Rijwoning                | 21            | 2,2         | 46,2                            |
| Sociale huurwoning       | 10            | 1,8         | 18                              |
| <b>Totaal</b>            |               |             | <b>78,6</b>                     |

Navolgende tabel toont het aantal parkeerplaatsen waarin het plan voorziet. Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geclusterd in parkeerkoffers. Bij drie van de vier de hoekwoningen van de rijwoningen en bij de twee-onder-één-kap woningen is ruimte voor parkeren op eigen terrein.

| Type parkeerplaats     | Beoogd aantal | Parkeernorm | Totaal aantal parkeerplaatsen |
|------------------------|---------------|-------------|-------------------------------|
| Regulier               | 67            | 1           | 67                            |
| Lange oprit met garage | 9             | 1,3         | 11,7                          |
| <b>Totaal</b>          |               |             | <b>78,7</b>                   |

Gelet op het voorgaande voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Zoals reeds aangegeven zijn de bestaande wegen in Weversweg fase 1 (Braambosch en Vlakken Eng richting de Harderwijkerweg) qua capaciteit toereikend voor het toevoegen van 37 extra woningen in het plangebied.

Navolgende tabel toont een indicatie van het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Omdat in de huidige situatie geen verkeersaantrekkende functies in het plangebied gevestigd zijn, betreft navolgende tabel tevens de totale toename aan verkeersbewegingen, gemiddeld per dag. Er is uitgegaan van 'Niet stedelijk' gebied met ligging in 'Rest bebouwde kom'.

| Type woning              | Aantal | Maximaal aantal verkeersbewegingen | Totaal     |
|--------------------------|--------|------------------------------------|------------|
| Koop, twee-onder-een-kap | 6      | 8,2                                | 49,2       |
| Koop, tussen/hoek        | 21     | 7,8                                | 163,8      |
| Sociale huur             | 10     | 6                                  | 60         |
|                          |        |                                    | <b>273</b> |

Naast de focus op gemotoriseerd verkeer wordt ook aandacht besteed aan voetpaden en verbindingen voor langzaam verkeer binnen het plangebied. Dit draagt bij aan een evenwichtige verdeling van verkeersstromen.

In het ontwerp van Weversweg fase 2 is ook een extra ontsluiting ingetekend voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) richting het Molenpad. Hiermee worden de verkeersstromen in het plangebied nog beter gescheiden. Ook is er vanuit Weversweg fase 1 reeds een doorgang voor langzaam verkeer richting de kern van Hulshorst.

De aanwezigheid van meerdere ontsluitingen voor langzaam verkeer geeft aan dat er alternatieve routes beschikbaar zijn voor deze verkeersdeelnemers, waardoor de verkeersdruk op specifieke wegen in het plangebied niet onevenredig toeneemt.

Binnen het plangebied worden erftoegangswegen opgenomen, die vooral bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Dit draagt bij aan het minimaliseren van de impact op doorgaand verkeer en benadrukt het type van de bestaande wegen voor hun specifieke functie.

Wij merken dan ook op dat de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben om de toegenomen verkeersgeneratie als gevolg van het nieuwe project te accommoderen. Het gebruik van meerdere wegen, erftoegangswegen en aandacht voor verschillende verkeersstromen draagt bij aan een evenwichtige verkeersstructuur binnen het plangebied.

#### Groene inpassing

Ten aanzien van de groene inpassing van het plan merken wij op dat bij het opstellen van het ontwerp voor het bestemmingsplan Weversweg fase 2 rekening is gehouden met het aanbrengen van nieuw aan te planten groen. Een van de uitgangspunten is juist dat de nieuwe wijk een groen karakter moet hebben.

Op het ontwerp is te zien dat er veel ruimte is voor groen. Er is aandacht voor biodiversiteit, bijvoorbeeld door het aanplanten van verschillende soorten planten en bomen. Op dit moment is het plangebied in gebruik als grasland. Het plangebied is langdurig bemest geweest in het verleden. Door het toevoegen van verschillende soorten planten, hagen en bomen wordt ruimte geboden voor meer biodiversiteit. Wij menen dan ook dat het bestemmingsplan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke/groene inpassing.

#### Ad2

Indiener merkt op dat in het plangebied een beschermde diersoort – de steenuil – aanwezig is. De mogelijke gevolgen van het plan ten aanzien van soortenbescherming zijn getoetst in de Quicksan Wet natuurbescherming welke als bijlage 8 is opgenomen bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied zijn nestplaatsen van de steenuil vastgesteld. Eén van de nestplaatsen van steenuil, in een tuin direct naast het plangebied, bevindt zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. De functionaliteit van deze verblijfplaats gaat mogelijk gedeeltelijk of geheel verloren.

Om effecten zoveel mogelijk te voorkomen zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig. In dit kader worden minimaal twee nieuwe nestkasten in reeds geschikt leefgebied geplaatst in of in de directe omgeving van het huidige territorium. Om concurrentie met andere steenuilen te voorkomen, kunnen nestkasten alleen worden opgehangen op plaatsen waar geen territoria van andere steenuilen aanwezig zijn (BIJ12, 2017a).

De maatregelen zijn uitgewerkt in een activiteitenplan welke is ingediend bij het aanvragen van een ontheffing krachtens de Wet Natuurbescherming (provincie is bevoegd gezag). Dit activiteitenplan is voorzien van een onderbouwing. Als het bevoegd gezag akkoord gaat hiermee, verleent deze de ontheffing. Er is gezien het onderzoek geen reden om aan te nemen dat, indien de te treffen maatregelen worden genomen, de ontheffing niet verkregen zou kunnen worden. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar met betrekking tot soortenbescherming.

#### Ad3

Indiener geeft aan zich niet gehoord te voelen en wil graag in gesprek met de gemeente om zijn wensen kenbaar te maken.

Vanaf december 2021 is er een uitgebreid participatietraject doorlopen met direct omwonenden van het plangebied, zo ook met indiener. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied van Weversweg fase 2 waarin is gesproken over voorliggend initiatief.

Naar aanleiding van deze gesprekken is het schetsontwerp meerdere malen op diverse punten aangepast. In onderstaande alinea's wordt het doorlopen participatieproces toegelicht.

In december 2021 is het project Weversweg fase 2 formeel gestart. In deze maand zijn alle omwonenden van het plangebied middels een brief op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen, is de projectwebsite gepubliceerd en een persbericht verspreid.

In de brief is ook de gelegenheid geboden aan omwonenden om zich aan te melden voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek konden bewoners zich laten informeren over het project maar ook aangeven welke kansen of juist zorgen er leefden.

Een aantal bewoners van de Klarenweg en het Molenpad heeft aangegeven gezamenlijk in gesprek te willen gaan met de Gemeente Nunspeet, ditzelfde geldt voor een vijftal bewoners van de Vlakken Eng.

Ook een aantal omwonenden van de Klarenweg en het Molenpad hebben aangegeven gezamenlijk gebruik te willen maken van de mogelijkheid om in gesprek te gaan over het project Weversweg fase 2. Op 14 februari 2022 heeft er – vanwege Covid – via MS Teams een overleg plaatsgevonden met vijf omwonenden van de Klarenweg en het Molenpad. Voor de omwonenden van de Vlakken Eng is op 19 januari 2022 een online bijeenkomst georganiseerd.

Naar aanleiding van de online gesprekken met de omwonenden van de Vlakken Eng, de Klarenweg en het Molenpad is het eerste schetsontwerp, dat was opgesteld, nader uitgewerkt.

Ook is gekeken naar hoe tegemoet gekomen kon worden aan de wensen van de omwonenden. Zo is de bebouwingsdichtheid in het aangepaste schetsontwerp verlaagd ten opzichte van het eerste schetsontwerp. Ook is er in de uitwerking van het schetsontwerp meer aandacht voor een betere overgang tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe plangebied.

Tijdens de online overleggen welke zijn gevoerd met een aantal omwonenden van de Vlakken Eng, de Klarenweg en het Molenpad is door de omwonenden aangegeven dat zij graag op de hoogte gehouden wilden worden van de voortgang van het project. Ook werd door de aanwezigen aangegeven dat zij graag nogmaals in gesprek wilden nadat het schetsontwerp was aangepast.

Om de omwonenden bij te praten over de aanpassingen in het schetsontwerp en de voortgang van het project toe te lichten is op woensdag 6 juli 2022 een informatieavond georganiseerd. Deze avond is opgesplitst in twee delen, een voor de omwonenden van de Klarenweg en het Molenpad en een voor de omwonenden van de Vlakken Eng. Er is bewust gekozen voor het opdelen van de avond om op die manier zo goed mogelijk recht te doen aan ieders belangen.

Naar aanleiding van de informatieavond is het ontwerp opnieuw aangepast. Zo is de groenstrook achter de bestaande woningen aan de Klarenweg en het Molenpad op verzoek van de omwonenden doorgetrokken over de volledige breedte zodat er een betere overgang ontstaat tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande bebouwing. Ook is de indeling van het ontwerp aangepast zodat de bestaande bebouwing meer grenst aan openbare ruimte (groen of parkeerplaatsen) in plaats van huizen.

Indiener heeft deelgenomen aan de hierboven beschreven contactmomenten van 14 februari 2022 en 6 juli 2022. Naar aanleiding van ingebrachte ideeën/bezwaren is zoals eerder uiteengezet het plan op diverse punten aangepast. Gelet hierop zijn wij van mening dat er een robuust participatietraject is doorlopen en dat indiener en andere betrokkenen voldoende in de gelegenheid gesteld zijn om te worden gehoord over de plannen.

### **Conclusie**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Verbeelding: | Geen aanpassingen |
| Planregels:  | Geen aanpassingen |
| Toelichting: | Geen aanpassingen |

3.

Ontvangen op 2 oktober 2023

\*Zienswijzen is ingediend namens twee burens.

\*\* Indiener 1 betreft

\*\*\* Indiener 2 betreft

#### *Samenvatting*

##### **Ad1**

Indieners\* geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan het woongenot van direct omwonenden in ernstige mate belemmert.

Indiener 1\*\* voert aan dat zij in 2018 navraag heeft gedaan bij de wethouder over omliggende gronden. Indiener 1 geeft aan destijds als antwoord te hebben gekregen dat op de gronden zeker geen woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Indiener 2\*\*\* geeft aan zijn woning aan de Vlakken Eng in 2020 gekocht te hebben. Tijdens het jaar van aankoop was geenszins duidelijk dat de gemeente het voornemen had om tot bebouwing over te gaan.

Indieners geven aan dat het nu voorliggende plan het uitzicht voor een zeer groot gedeelte schaadt, nog afgezien van de bouwoverlast de komende jaren.

##### **Ad2**

Indieners geven aan dat in de rapporten die zij hebben bestudeerd, voorbij wordt gegaan aan het belang van de omwonenden tot het behouden van het zicht op het landschap.

Indieners refereren aan het huidige bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst waarin is opgenomen dat het dorpse karakter grotendeels voort komt uit de alomtegenwoordigheid van het landschap. Daarom wordt de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar gemaakt. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.

Indieners stellen dat met de realisatie van Weversweg fase 2 de motivering op basis waarvan het huidige bestemmingsplan is goedgekeurd, volledig teniet gedaan wordt.

In het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst is opgenomen dat lange lijnen in noord-zuidrichting de dragers vormen van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard, maar altijd zijn zij erfahrbaar in de gehele buurt.

Indieners stellen dat de lange lijnen juist de aantrekkelijkheid van de huidige inpassing vormen en daarom in stand moeten blijven.

##### **Ad3**

Indieners refereren aan het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005 en het kwalitatief Woonprogramma en stellen dat met de realisatie van Weversweg fase 2 de kwaliteiten zoals verwoord in deze plannen volledig wordt aangetast. Indieners bedoelen hiermee onder andere dat het gebied een archeologische vindplaats betreft en dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

##### **Ad4**

Indieners voeren een paragraaf aan uit het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst over de luchtkwaliteit. Indieners geven aan dat ondanks de constatering dat de uitstoot beneden de grenswaarden zal blijven (theoretisch) de luchtkwaliteit bij de uitvoering van het plan Weversweg fase 2 zal verslechteren. Deze constatering draagt niet bij aan het gewenste draagvlak. Conclusie is dat de omwonenden geen baat hebben bij de realisatie.

##### **Ad5**

Indieners voeren aan dat in het ontwerp van Weversweg fase 2 de ontsluiting van het plan is voorzien via de Braambosch naar de Harderwijkerweg. Wat echter niet wordt vermeld, is dat de ontsluiting van het nieuwbouwgebied volledig naar de Vlakken Eng zal plaatsvinden. Naar mening van indieners is de

Vlakken Eng alleen toegerust op de ontsluiting van de huidige woonwijk en volstrekt onvoldoende van capaciteit en wegbreedte voor de geplande ontsluitingen. Daarbij kunnen gevaarlijke situaties ontstaan bij het in- en uitrijden naar de Braambosch, aangezien dit een kinderrijke buurt is en er geen snelheid belemmerende voorzieningen zijn aangebracht. Ook is de wegbreedte t.p.v. de ontsluiting nabij Vlakken Eng 7-9 zodanig dat er een scherpe bocht gemaakt moet worden om naar de Braambosch te kunnen rijden. Dat leidt weer tot de conclusie dat er na de realisatie geen parkeergelegenheid meer kan bestaan aan de Vlakken Eng aangezien de wegbreedte dat niet toelaat. Verder is de impact voor de directe omwonenden groot doordat in het donker de verlichting van het passerend verkeer in de woningen schijnt, waardoor overlast ontstaat, dit aldus indieners.

#### Ad6

Indieners refereren aan de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst. Hierin is beschreven dat een deel van het agrarische gebied agrarisch blijft en ook op die manier is bestemd. Er zijn op deze gronden geen gebouwen toegestaan en er mogen slechts beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de planregels is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Indieners geven aan dat de toenmalige regels en voorwaarden uit het vastgestelde bestemmingsplan teniet gedaan met de ontwikkeling van het voorliggende plan Weversweg fase 2.

Indieners zijn van mening dat de beoogde planvorming op diverse onderdelen niet aansluit op de voorwaarden waaronder in 2010 het huidige bestemmingsplan is vastgesteld. Met de realisatie van het ontwerp wordt het woongenot zeer aanzienlijk beperkt en treedt langjarige overlast op voor de omwonenden.

#### Ad7

De toename van de verkeersbewegingen alsmede de geplande ontsluitingen zijn volstrekt onvoldoende onderzocht en zullen voor overbelasting van de Vlakken Eng en de Braambosch zorgen aldus de indieners. Zij zijn dan ook van mening dat het voorliggende plan onvoldoende is doordacht en vormgegeven en ontoelaatbaar afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

### **Reactie**

#### Ad1

Indiener voert aan dat zij in 2018 navraag heeft gedaan bij de wethouder over omliggende gronden. Indiener geeft aan destijds als antwoord te hebben gekregen dat op de gronden zeker geen woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Naar aanleiding van de opmerking van indiener is intern navraag gedaan over desbetreffende uitspraak. Deze uitspraak wordt niet herkend.

Indiener merkt verder op dat tijdens de aankoop van de woning in 2020 geenszins duidelijk was dat de gemeente het voornemen had om tot bebouwing over te gaan. In reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 1, onder ad2.

#### Ad 2

Indieners stellen dat de zichtlijnen op het omliggende landschap teniet worden gedaan.

Bij het opstellen van het ontwerp voor Weversweg fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande lijnen zoals deze ook in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst zijn beschreven.

De belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundig concept voor voorliggend initiatief zijn:

- De nieuwe buurt oriënteert zich op Weversweg fase 1. Door in het noordoosten van het gebied de hoogste dichtheid te realiseren en deze naar het zuidwesten te laten aflopen, sluit de bebouwing op logische wijze aan op de kern.
- Het dorps karakter wordt benadrukt door de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar te maken. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.
- Lange lijnen in noord-zuidrichting vormen de dragers van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard.

- Korte verbindingen en looproutes in oostelijke richting, richting het dorpshuis en de kerk maken het mogelijk op een natuurlijke manier aan te sluiten op het bestaande stratenpatroon.

In onderstaande afbeeldingen zijn de zichtlijnen in het plangebied weergegeven zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst (linker afbeelding) en in het ontwerp van het bestemmingsplan Weversweg fase 2 (rechter afbeelding). In de rechter afbeelding is te zien dat drie van de zichtlijnen volledig in stand blijven (rood weergegeven in rechter afbeelding). Een zichtlijn (zwart weergegeven in rechter afbeelding) is reeds niet meer aanwezig door nieuwe bebouwing aan de Klarenweg, welke geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan Weversweg fase 2. Wel is in het ontwerp van het bestemmingsplan Weversweg fase 2 zoveel mogelijk rekening gehouden met deze zichtlijn door de achtertuinen van de woningen te laten grenzen aan deze zichtlijn waardoor een groene zone ontstaat.



#### Ad3

Indieners refereren aan het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005 en het kwalitatief Woonprogramma en stellen dat met de realisatie van Weversweg fase 2 de kwaliteiten worden aangetast. In dit kader merken zij ook op dat het gebied een archeologische vindplaats is en onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005 is niet meer actueel. Het ontwerp dat is opgesteld voor voorliggend initiatief is getoetst aan het meest recentelijke beleid van de provincie Gelderland; namelijk de provinciale verordening.

Hier is voor dit gebied opgenomen dat het plangebied behoort bij het Nationaal landschap, maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone ligt.

Ook ligt het plangebied binnen de aanduiding 'Nationaal landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone', vanwege de ligging in Nationaal landschap Veluwe. Nieuwe bestemmingen die het Nationaal landschap aantasten zijn niet toegestaan. Binnen de Veluwe is het plangebied onderdeel van het deelgebied 'Randmeerkust Agrarisch'. Hierbij worden de volgende kernkwaliteiten omschreven: "Kleinschalige flank van het Veluwemassief met dorpen en buurtschappen, houtsingels en grasland. Er liggen bebouwingslinten parallel aan de hoogtelijnen." Er zijn specifiek voor het plangebied geen locatie specifieke kernkwaliteiten geformuleerd.

In het ontwerp van dit plan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Historische groenstructuren worden behouden en versterkt door de houtwallenstructuur aan te vullen, waar de woonvelden tussen komen te liggen. Hiermee wordt het Nationaal landschap in deelgebied Randmeerkust Agrarisch niet aangetast.

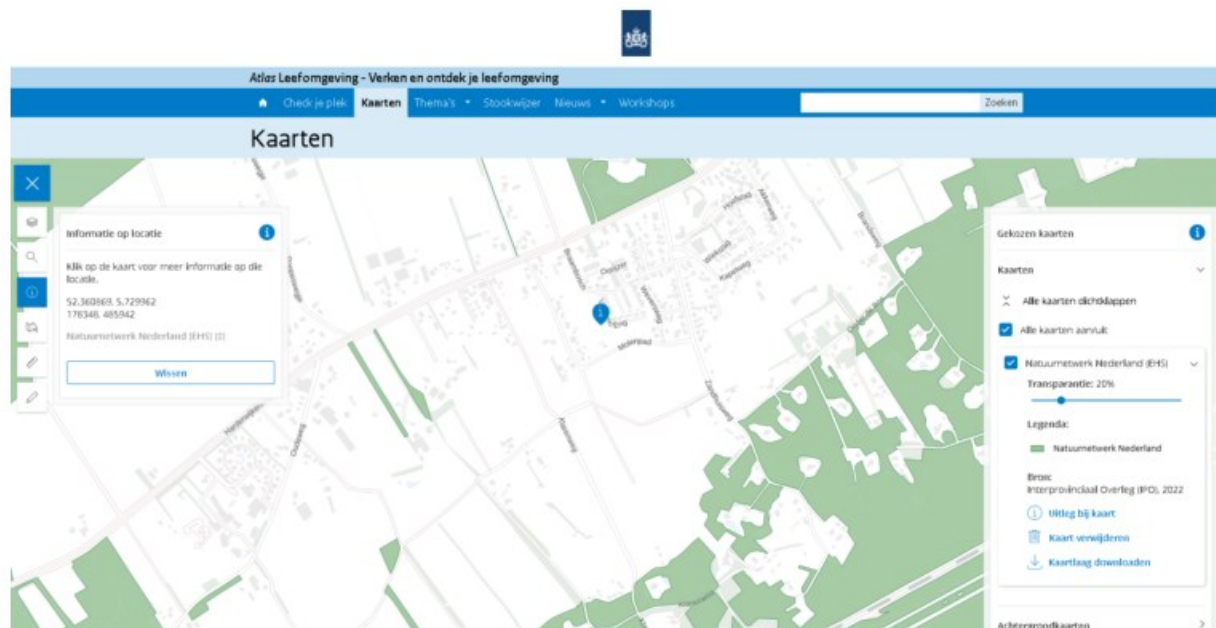
De kernkwaliteiten worden als handvat gebruikt bij de inrichting van het plan. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de brede groenstrook welke is opgenomen tussen de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Weversweg fase 2 en het bestaande deel Weversweg fase 1. Langs de Vlakken Eng en Braambosch zorgt deze groenstrook voor een groen woonlint. In de verdere uitwerking van het plan en bij de inrichting van de nieuwe wijk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Indieners voeren verder aan dat het gebied een archeologische vindplaats betreft en dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor onderhavig initiatief is, gelet op de aard van de ontwikkeling en de geldende archeologische dubbelbestemmingen, archeologisch onderzoek uitgevoerd middels proefsleuven. Hierbij werden sporen van een middeleeuwse boerderij aangetroffen. Met de ontwikkeling zouden de archeologische waarden verstoord worden. Daarom is op advies van de regioarcheoloog een definitieve opgraving uitgevoerd. Deze vond plaats in week 40 van 2022. Het Archeologisch Diensten Centrum (ADC) heeft het werk uitgevoerd. Bij het onderzoek zijn sporen van twee middeleeuwse huisplattegronden aangetroffen. Daarnaast zijn een aantal kuilen en greppels aangetroffen. De verwachte waterput is niet gevonden binnen het opgravingsterrein.

Met de opgraving zijn de archeologische waarden ex-situ behouden, wat inhoudt dat middels opgraving de archeologische informatie is veiliggesteld en niet verloren is gegaan. Hiermee is recht gedaan aan de archeologische belangen.

Voor zover indieners stellen dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, is dit een onjuiste veronderstelling (zie onderstaande afbeelding).



#### Ad4

Indieners voeren aan dat de luchtkwaliteit bij de uitvoering van het plan Weversweg fase 2 zal verslechteren.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen ter plaatse van de dichtstbij gelegen receptor (52584372\_16065196) naar voren:

|                                                                      | NO <sub>2</sub><br>(stikstofdioxide) | PM <sub>10</sub><br>(fijnstof) | PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie van fijnstof) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m <sup>3</sup> ) | 10,2 µg/m <sup>3</sup>               | 14,5 µg/m <sup>3</sup>         | 7,8 µg/m <sup>3</sup>                            |
| Grenswaarde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )                        | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 40 µg/m <sup>3</sup>           | 25 µg/m <sup>3</sup>                             |

De gemeten concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhoudig initiatief.

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 37 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project concluderen wij dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

#### Ad5

Indieners stellen dat uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

De wegen in Weversweg fase 1 zijn ingericht overeenkomstig de inrichting horende bij een woonwijk (erftoegangswegen, 30 km/u). De bestaande wegen zijn qua capaciteit toereikend voor het toevoegen van 37 extra woningen. De inrichting van de weg (het wegprofiel) zorgt ervoor dat er niet te hard gereden kan worden. Op het moment dat de weg verbreed wordt kan dit leiden tot ongewenste snelheidstoename.

Ook zijn ter hoogte van de reeds aanwezige speeltuin en ter hoogte van Braambosch 5 al snelheid belemmerende voorzieningen aanwezig. De zichtlijnen in het nieuwe ontwerp zijn zo gesitueerd dat er voldoende zicht is op de openbare weg.

Indieners voeren verder aan dat de wegbreedte t.p.v. de ontsluiting nabij Vlakken Eng 7-9 zodanig is dat er na de realisatie geen parkeergelegenheid meer kan bestaan aan de Vlakken Eng aangezien de wegbreedte dat niet toelaat.

Aan de Vlakken Eng worden geen aanpassingen verricht. Wanneer in de huidige situatie op de rijbaan wordt geparkeerd, dan kan dat in de toekomstige situatie alsnog. Alleen nabij de nieuwe toerit naar de woningen is dit niet mogelijk. In het nieuwe plan worden ook extra parkeervakken gerealiseerd. De acceptabele loopafstand voor wonen tot parkeren betreft 100-200 meter.

Ten aanzien van de gestelde lichtinschijning merken wij op, dat zich mogelijk enige lichtinschijning kan voordoen in de woningen aan de Vlakken Eng nrs. 5 en 7, omdat deze woningen haaks staat op de toerit naar de nieuw de bouwen woningen. Bij andere woningen zal van lichtinschijning geen sprake zijn.

Gelet op de beperkte hoeveelheid verkeer die van de nieuwe toerit gebruik zal maken, zal er geen sprake zijn van onevenredige overlast door lichtinschijning.

De aangeplante hagen in de voortuinen van Vlakken Eng nrs. 5 en 7 hebben een dermate grote omvang en hoogte dat van onevenredige overlast door lichtinschijning geen sprake zal zijn. Indien indieners na realisatie van Weversweg fase 2 overlast ervaren door lichtinschijning stellen wij voor om in overleg met indieners voor rekening van gemeente een heg of hekwerk met heder te plaatsen.

#### Ad6

Indieners zijn van mening dat de beoogde planvorming op diverse onderdelen niet aansluit op de voorwaarden waaronder in 2010 het huidige bestemmingsplan is vastgesteld. Met de realisatie van het ontwerp wordt het woongenot zeer aanzienlijk beperkt en treedt langjarige overlast op voor de omwonenden.

Om de ontwikkeling van Weversweg fase 2 mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het huidige bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk. Voor het bestemmingsplan Weversweg fase 2 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat medewerking verleend kan worden aan de realisatie van het plan. Zoveel als mogelijk zijn uitgangspunten uit het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst overgenomen, denk hierbij aan

zichtlijnen, ruimtelijke opzet en uiteindelijke inrichting. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief is er hiermee een zorgvuldig plan opgesteld.

Voor wat betreft de beperking van het woongenot merken wij op dat de nieuwe woningen op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de omgeving. Van een onevenredige beperking van het woongenot is dan ook geen sprake. De werkzaamheden voor de bouw van de woonwijk zullen gedurende de bouwperiode naar verwachting enige overlast met zich brengen voor direct aanwonenden. Aan de aannemer zal worden verzocht om hiervoor oog te hebben en eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Deze mogelijke tijdelijke overlast is niet van die omvang dat het reden zou moeten zijn om het plan geen doorgang te laten vinden.

Ad 7

Indieners menen dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de verkeersgevolgen van het bestemmingsplan.

Reactie:

Als reactie hierop verwijzen wij naar onze reactie ad1 bij zienswijze 2.

**Conclusie**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Verbeelding: | Geen aanpassingen |
| Planregels:  | Geen aanpassingen |
| Toelichting: | Geen aanpassingen |

oktober 2023.

#### *Samenvatting*

##### **Ad1**

Indiener verzoekt af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan Weversweg fase 2 omdat het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het plan voor indiener onevenredig belastend. Het woongenot van cliënt wordt aangetast en er wordt zonder onderbouwing een open gebied vol gebouwd wat leidt tot schade aan de waarde van de woning van client.

Van groot belang is ook dat in het plan de mogelijkheid wordt opengehouden om nog meer woningen dan de onderhavige woningen te bouwen. Tegen dit voornemen heeft indiener grote bezwaren. Indiener verzoekt dan ook dit voornemen niet in het plan op te nemen.

##### **Ad2**

Indiener heeft op 20 juni 2017 een reserveringsovereenkomst voor een kavel getekend vlak naast het plangebied van Weversweg fase 2. Indiener was al woonachtig in Hulshorst maar heeft deze kavel gekocht vanwege de vrije ligging.

Indiener heeft bij aankoop geïnformeerd of er plannen waren voor meer woningbouw. Hen is toen te kennen gegeven dat deze plannen er niet waren. Dit antwoord is in overeenstemming met het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst d.d. 27 augustus 2009.

Het is bijzonder dat er een bestemmingsplan Weversweg fase 2 in procedure wordt gebracht. Het bestemmingsplan op grond waarvan indiener de kavel hebben gekocht, was geen fase 1 plan. Van een opdeling in fases is ook nooit sprake geweest.

Nog los van de onjuiste naamgeving meent cliënt dat het onderhavige plan niet past binnen de ruimtelijke visie van de Gemeente.

Indiener kan zich daarom ook niet vinden in het thans in ontwerp voorgelegde plan. Dit plan heeft voor hen meerdere nadelige gevolgen. Ten westen en ten zuiden van de woning wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Het open karakter van de woning van indiener zal hiermee grotendeels verdwijnen.

Indiener vreest ook schade als een gevolg van het plan. Zijn woning zal in waarde dalen door het verlies van het vrije uitzicht. Daarnaast hebben zij 34 zonnepanelen. Ten behoeve van deze panelen is een groenplan opgesteld. Door de bouw van met name de woningen aan de westzijde zal de opbrengst van deze panelen verminderen.

##### **Ad3**

Op de voorgenomen bouw van 37 woningen is de toets aan de ladder duurzame verstedelijking van toepassing. Als indiener de toelichting goed leest is de wooncapaciteit in de Gemeente Nunspeet in evenwicht. Nieuwbouw, zoals de onderhavige, zou gelet daarop niet nodig zijn. Vanwege gestelde planuitval meent de Gemeente dat wel aan de criteria van de ladder wordt voldaan. Indiener begrijpt niet wat met planuitval wordt bedoeld. Gesteld wordt dat alle gemeenten last hebben van uitval en dat dit daarom ook in Nunspeet het geval is, aldus indiener.

Op basis van een aanname wordt het afwijken van beleid gebaseerd. Indiener meent dat dit geen afdoende onderbouwing is. Indiener stelt vast dat sprake is van strijd met de ladder van duurzame verstedelijking

Nu er sprake is van strijd met de ladder van duurzame verstedelijking past het plan ook niet binnen het regionale beleid aldus indiener.

##### **Ad4**

Indiener beweert dat is toegezegd dat dit gebied niet bebouwd zou worden. Verwezen wordt naar mogelijke groei, waarvan in de woonvisie is gesteld dat indien deze zich realiseert, nieuwbouw ook mogelijk zou moeten zijn.

Indiener kan niet anders dan vaststellen dat de bouw op de onderhavige locatie niet is onderbouwd. Uit de toelichting blijkt ook dat de Gemeente het plan zelf gaat ontwikkelen. Dit is — gelet op de gedane toezegging — zeer bijzonder te noemen aldus indiener.

Indiener meent dat de uitbreiding op de onderhavige locatie in strijd is met gemeentelijk beleid. In ieder geval is er geen sprake van een voldoende onderbouwing en motivering.

Indiener voert aan dat de Gemeente beweert dat er een behoefte bestaat aan seniorenwoningen. Het plan op grond waarvan indiener de woning kocht, bevatte in eerste instantie ook seniorenwoningen. Omdat deze niet te verkopen waren, is het plan aangepast. Indiener meent derhalve dat er geen goede grondslag bestaat voor de thans voorgestelde levensloop bestendige woningen.

#### Ad5

Indiener voert aan dat indien de Gemeente al wenst te ontwikkelen niet duidelijk wordt waarom voor deze locatie is gekozen. Mede gelet op eerder gedane toezeggingen meent indiener dat indien de Gemeente al wil ontwikkelen zij een andere locatie zal moeten zoeken. In dit kader verbaast het indiener ook dat er niet gekozen wordt voor de locatie VVE/Groen Hulshorst, maar voor de onderhavige locatie.

#### Ad6

Indiener vraagt in het bijzonder aandacht voor paragraaf 2.2. bij de toelichting en dan met name de laatste zin bij Groen en Waterstructuur. Hier staat dat het mogelijk is dat de vrijblijvende gronden later nog worden gebruikt.

Hiermee handelt de Gemeente in strijd met beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het kan niet zo zijn dat een bestemming Groen wordt maar dat in een tussenzin mogelijk woningbouw wordt vastgesteld. U dient dit onderdeel uit de toelichting te schrappen. Voor cliënt is dit van groot belang.

#### Ad7

Cliënt geeft aan dat er meerdere redenen bestaan om niet tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan. Om te beginnen is indiener van mening dat er geen ruimtelijk goede onderbouwing bestaat om één van laatste groene open gebieden binnen de kern van Hulshorst te bebouwen.

Uit de plantoelichting wordt ook niet duidelijk waarom thans de noodzaak bestaat deze woningen op te richten. Het onderhavige plan lijkt niet bedoeld om de woningnood op te lossen maar om de Gemeente de gelegenheid te bieden de gronden tot waarde te brengen. In dit kader verbaast het indiener dat niet gekozen wordt voor de locatie VVE/Groen Hulshorst, maar voor de onderhavige locatie.

Indiener meent dat het voorliggende plan niet past binnen de ruimtelijke uitstraling die de Gemeente wenst voor Hulshorst. Het thans voorliggende plan past niet in het buitengebied. Het lijkt eerder de bouw te worden van een Vinex wijk. De bebouwing is derhalve niet passend binnen de Gemeente.

#### Ad8

Indiener vreest dat deze vele nieuwe woningen zullen leiden tot onveilige situaties maar ook tot verkeersproblematiek.

Gesteld wordt dat, omdat er ruimte is, er geen gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Dat is een wel heel eenvoudige conclusie aldus indiener. Indiener stelt dat de Gemeente op dit punt nader onderzoek zou moeten uitvoeren.

Er is op dit moment maar één uitweg naar de Harderwijkerweg. Dat leidt nu al tot problemen en gevaarlijke situaties. In het onderhavige plan worden deze mogelijkheden niet uitgebreid. Dit leidt tot een ongewenste verkeerssituatie.

Geoordeeld wordt voorts dat er 78,6 parkeerplekken nodig zijn. Feitelijk zijn dit er 79. De vraag is echter of de door gemeente gestelde normen kloppen. Indiener stelt dat de normen niet juist zijn en dat er derhalve onvoldoende parkeermogelijkheden zijn in het gebied.

Naast het parkeren door bewoners moet rekening worden gehouden met bezoekers. Hiermee wordt geen rekening gehouden en derhalve is er geen juiste onderbouwd parkeerplan.

#### Ad9

Bij de opgestelde Aeries-berekening dient rekening te worden gehouden met het bouwrijp maken van de gronden. Daarmee wordt bedoeld op de aanleg van elektra, water, glasvezel, riolering en noodbestrating aldus indiener. Ook moet rekening worden gehouden met de werkzaamheden die te maken hebben met het opruimen van de bestaande situatie.

#### Ad10

Uit het onderzoek naar de steenuil en de kerkuil blijkt dat de plannen gevolgen hebben voor deze soorten. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is ontheffing noodzakelijk. Indiener vraagt zich af of het gelet hierop juist is de werkzaamheden op deze locatie uit te voeren. De conclusies uit het rapport d.d. juli 2023 zijn zodanig dat indiener meent dat dit rapport aanleiding dient te zijn de planvorming geen doorgang te laten vinden.

Naast de steenuil heeft cliënt ook vleermuizen en meikevers waargenomen. Hiermee wordt in het onderzoek geen rekening gehouden, aldus indiener.

#### Ad11

Een bestemmingsplan heeft een toelichting bij de uitvoerbaarheid aldus indiener. Deze wordt niet gegeven, aldus indiener. In het plan wordt gesteld dat de aanvrager hiervoor zorg draagt. De Gemeente ontwikkelt zelf. Indiener vraagt zich af hoe de Gemeente dit wil doen, is duidelijk dat alle percelen worden verkocht? Is er sprake van de mogelijkheid de planschade op te vangen? Er zijn meerdere omwonenden. Uit niets blijkt dat er zekerheid bestaat dat al deze kosten verhaald kunnen worden.

### **Reactie**

#### Ad1

Indiener geeft aan dat hij het zeer bezwaarlijk vindt dat in het plan de mogelijkheid wordt opgehouden om nog meer woningen dan de onderhavige woningen te bouwen. Indiener verzoekt dan ook dit voornemen niet in het plan op te nemen.

De bestemming van het gebied ten zuiden van de Vlakken Eng is en blijft onder het huidige bestemmingsplan "Agrarisch". Het nieuwe bestemmingsplan maakt op dit deel van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Wij achten het wel van belang om in de toelichting bij het bestemmingsplan alvast een doorkijk te geven naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Deze zinsnede is, net zoals dit in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst is gedaan, opgenomen om aan te geven dat woningbouw op dit deel van het plangebied in de toekomst niet is uitgesloten.

#### Ad2

Indiener heeft bij aankoop geïnformeerd of er plannen waren voor meer woningbouw. Hen is toen te kennen gegeven dat deze plannen er niet waren. Dit antwoord is in overeenstemming met het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst d.d. 27 augustus 2009.

Uit het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst (NL.IMRO.0302.BP01008-vg01) uit 2009 blijkt dat de gronden ten westen en zuiden van Weversweg fase 1 in beeld waren voor woningbouw. Concrete plannen waren er op dat moment echter nog niet. Deze zijn pas ontwikkeld met het onderhavige bestemmingsplan (zie hierover nader de reactie op zienswijze 1, onder ad 2).

Indiener geeft verder aan dat hij het bijzonder vindt dat er een bestemmingsplan Weversweg fase 2 in procedure wordt gebracht. Het bestemmingsplan op grond waarvan hij zijn kavel heeft gekocht, was geen fase 1 plan. Van een opdeling in fases is ook nooit sprake geweest.

Op het moment van de ontwikkeling/realisatie van Weversweg fase 1 was (intern) nog niet duidelijk of Weversweg fase 2 ooit gerealiseerd zou worden. De woningbehoefte was op dat moment anders dan in de huidige periode. De aanduiding 'Weversweg fase 2' wordt sinds december 2021 gebruikt, om het onderscheid met het reeds gerealiseerde deel van woningbouwlocatie Weversweg helder te maken.

In het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst (NL.IMRO.0302.BP01008-vg01) is beschreven dat het gaat om een globaal eindplan, geen definitief eindplan. Een globaal plan houdt in dat het plan nog

een zekere mate van flexibiliteit voor de verdere uitwerking binnen de opgenomen bestemmingen geeft.

In hoofdstuk 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst (pagina 11) wordt de ligging en begrenzing van het plangebied beschreven. Hieruit volgt dat het ontwikkelingsgebied groter is dan het plangebied. Dit wordt als volgt beschreven:

*'Verder loopt de plangrens achter de lintbebouwing aan de Harderwijkerweg en achter de meer verspreide woonbebouwing aan de Klarenweg langs. Het plangebied reikt voor een klein deel tot aan de Klarenweg. In het zuiden is het landelijke Molenpad de uiterste plangrens. Hier heeft het verder relatief besloten landschap direct contact met het buitengebied.'*

Dit wordt ook duidelijk uit het kaartje dat is opgenomen op pagina 14 van de toelichting bij het bestemmingsplan Weversweg - Hulshorst:



Bebouwing dichters naar het noorden en oosten



Landschap opent naar zuiden en westen

Op bovenstaande afbeeldingen is duidelijk te zien dat reeds in 2009 zowel het plangebied van het huidige Weversweg fase 1 als ook het plangebied van het voorliggende fase 2 in beeld was.

Indiener geeft aan dat hij het plan niet passend vindt bij de ruimtelijke visie van de gemeente Nunspeet.

Het is niet duidelijk op welke visie de indiener doelt. Zoals uit het voorgaande volgt is dit plangebied al langer in beeld bij de gemeente als toekomstige ontwikkellocatie. Ook qua grote, typologie en opzet van de toekomstige woonwijk sluit dit aan bij de gemeentelijke woonvisie (zie hierover nader de reactie onder ad4).

#### Waardedaling

Indiener geeft aan dat hij vreest voor schade als een gevolg van het plan. Zijn woning zal in waarde dalen door het verlies van het vrije uitzicht. Daarnaast heeft hij 34 zonnepanelen. Door de bouw van met name de woningen aan de westzijde zal de opbrengst van deze panelen verminderen.

Gelet op de locatie van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen, de nokhoogte en oriëntatie daarvan is het twijfelachtig of de nieuwe woningen gevolgen zullen hebben voor de bezonning van de zonnepanelen van de indiener. Van een onevenredige vermindering, die maakt dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden, is in ieder geval geen sprake.

Voor zover indiener meent schade te lijden door het bestemmingsplan, staat het indiener vrij om een verzoek tot planschadevergoeding aan te vragen.

#### Ad3

Indiener stelt vast dat sprake is van strijd met de ladder van duurzame verstedelijking, omdat de wooncapaciteit in Nunspeet in evenwicht is. Wij volgen het standpunt van indiener niet.

In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de woonbehoefte in de gemeente Nunspeet. Uit al deze onderzoeken komt naar voren dat de gemeente Nunspeet voor een flinke opgave staat voor wat betreft het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen.

Atrivé heeft in opdracht van de gemeente Nunspeet in 2020 de woonbehoefte voor de periode 2020-2025 onderzocht. Uit dit onderzoek zijn een aantal conclusies naar voren gekomen voor wat betreft de woningbouwopgave waar Nunspeet voor staat.

In de Woonvisie van de gemeente Nunspeet is beschreven dat de gemeente in 2020 over een realistische plancapaciteit van 394 woningen beschikte. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er in de gemeente Nunspeet tot 2025 circa 670 woningen bij moeten komen om te kunnen voldoen aan de vraag. Dit komt neer op een bouwtempo van circa 110 woningen per jaar. Met een gemiddelde netto toevoeging van 91 woningen per jaar (2013-2018) ligt Nunspeet hier onder. Er is tot 2025 een realistisch tekort van 272 woningen. Om de doelen te halen moet planuitval tijdig uit de markt worden gehaald en dient gecompenseerd te worden met extra plannen.

Er zijn een aantal doelen gesteld in de Woonvisie voor nieuw te realiseren woningen. Deze doelen zijn gebruikt als principes voor de woningbouwtypologieën zoals deze zijn toepast in Weversweg fase 2:

- De gemeente Nunspeet zet zich in om woningen toe te voegen die geschikt zijn voor en gewild zijn onder één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder senioren;
- Betaalbare koopwoningen te realiseren zodat starters in Nunspeet een huis kunnen kopen, onder meer door verkoop van sociale huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen vraagt om compensatie in de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de juiste categorieën;
- Enkel bouwen voor de huidige behoefte is bouwen voor een korte termijnvraag. Door meer flexibel te bouwen moet meer rekening worden gehouden met de behoefteverandering op de lange termijn;
- Er zijn onvoldoende passende woningen voor vitale ouderen.

Indiener stelt dat het plan niet past binnen het regionale beleid. Dit is een onjuiste constatering. De toe te voegen woningen in voorliggend initiatief zijn opgenomen in de Woondeal regio Noord-Veluwe (2023) en maken zodoende onderdeel uit van de regionale visie op woningbouw.

Het voorgaande wordt ook beschreven in hoofdstuk 3.3.1. van de toelichting horende bij het bestemmingsplan Weversweg fase 2:

*'Als overheden staan Rijk, Provincies, Regio en gemeenten gezamenlijk voor een urgente woningbouwopgave met de corporaties en marktpartijen als belangrijke partners om tot uitvoering te komen. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag stijgt. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Woningbouw) zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in middensegment nodig. In de Nationale Prestatieafspraken tussen de corporaties, VNG, Woonbond en het Rijk is reeds vastgelegd dat de corporaties 250.000 woningen in de sociale huursector en 50.000 midden huurwoningen zullen realiseren tot en met 2030. Het is cruciaal dat de corporaties voldoende in positie worden gebracht om deze opgave te kunnen realiseren.*

*Alle partners die meedoen in deze Woondeal (gemeenten, corporaties, provincie en Rijk) hebben de ambitie om de opgaven op de woningmarkt het hoofd te bieden. Deze Woondeal wordt echter wel gesloten in een complexe en onzekere tijd; bouwers en ontwikkelaars hebben te kampen met oplopende bouwkosten en capaciteitsproblemen terwijl uitdagingen op het gebied van stikstof, netcapaciteit, water en mobiliteit vragen om het maken van scherpe keuzes. Juist vanwege deze omstandigheden is het zo belangrijk dat we ons samen sterk maken en via langjarig commitment de schouders er onder zetten. Versnelling en verhoging van de bouwproductie vraagt naast regie van Rijk en provincie nauwe samenwerking met gemeenten en denken in kansen en oplossingen. Dit vraagt visie, creativiteit, draagvlak, durf en daadkracht waarbij corporaties de positie hebben van een vanzelfsprekende samenwerkingspartner.*

*Als regio wordt ingezet op een bouwopgave van ruim 12.500 woningen verspreid over de 7 gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. Een opgave met onderliggende locaties en met voldoende financiële slagkracht bij de corporaties voor de invulling van de sociale huur binnen de totale woningopgave. Als samenwerkende partijen willen en kunnen we deze opgave aan.'*

De stelling van indiener dat de wooncapaciteit in evenwicht is en dat het plan niet past binnen het regionale beleid dient dan ook gepasseerd te worden.

#### Ad4

Indiener geeft aan dat is toegezegd dat dit gebied niet bebouwd zou worden. Verwezen wordt naar mogelijke groei, waarvan in de Woonvisie is gesteld dat indien deze zich realiseert, nieuwbouw ook mogelijk zou moeten zijn.

In de Woonvisie wordt expliciet benoemd dat het plan Weversweg naar verwachting in 2020 afgerond zou worden en dat onderzocht wordt of aansluitend aan de bestaande bebouwing geen locatie kan worden benut voor aanvullende nieuwbouw. In de afgelopen anderhalf jaar zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat medewerking verleend kan worden aan de nieuwbouw van voorliggend initiatief.

#### Gemeentelijk beleid

Indiener meent ook dat de uitbreiding op de onderhavige locatie in strijd is met gemeentelijk beleid. In ieder geval is er geen sprake van een voldoende onderbouwing en motivering.

In de Omgevingsvisie zijn diverse "Idee kaarten" opgenomen. Deze idee kaarten benoemen voor de deelgebieden het doel, het streven voor het gebied en de afweegbare ontwikkelingsmogelijkheden op hoofdlijnen. Daarnaast zijn uitgangspunten met betrekking tot kwaliteit opgenomen. Dit zijn de uitgangspunten die van belang zijn voor het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit en identiteit van het gebied.

#### Overzicht deelgebied 2 (Omgevingsvisie 2018) Overzicht deelgebied 5 (Omgevingsvisie 2018)



Het plangebied Weversweg valt onder deelgebieden 2 en 5 in de Omgevingsvisie (gemengd kleinschalig overgangsgebied)/kern Hulshorst. De ambities/kwaliteit uitgangspunten voor deze deelgebieden zijn onder andere:

- Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied. Kwaliteitsimpuls voor de (recreatieve)voorzieningen in het gebied.
- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap
- Versterken van de landschapsstructuur; houtwallen in het coulisselandschap en de open enken
- Behoud van klein dorpse karakteristiek Hulshorst
- Ruimtelijk versterken kern Hulshorst en aan recreatieve route Harderwijkseweg/ Zuiderzeestraatweg.
- Er dient met respect omgegaan te worden met de karakteristieke agrarische structuur, de monumenten, de beeldkwaliteit en belevingswaarde van aanwezige bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezige groene en blauwe elementen in het dorp en zorggedragen worden voor het behoud van een goede verweving met het omringende buitengebied.
- Het verbeteren van de toegankelijkheid van en zichtrelatie met landgoed Groeneveld

In bovengenoemde toelichting wordt al gesproken over het toevoegen van (nieuwe) bebouwingsclusters waarbij het van belang is dat zorggedragen wordt voor een geleidelijke en aantrekkelijke overgang tussen de nieuwe bebouwingsclusters en het buitengebied.

Bij het opstellen van het schetsontwerp voor het plan Weversweg fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. De belangrijkste punten voor het stedenbouwkundig concept voor Weversweg fase 2 zijn:

- De nieuwe buurt oriënteert zich op de Weversweg. Door in het noordoosten van het gebied de hoogste dichtheid te realiseren en deze naar het zuidwesten te laten aflopen, sluit de bebouwing op logische wijze aan op de kern.
- Het dorps karakter wordt benadrukt door de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar te maken. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.
- Lange lijnen in noord-zuidrichting vormen de dragers van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard.
- Korte verbindingen en looproutes in oostelijke richting, richting het dorps huis en de kerk maken het mogelijk op een natuurlijke manier aan te sluiten op het bestaande stratenpatroon.

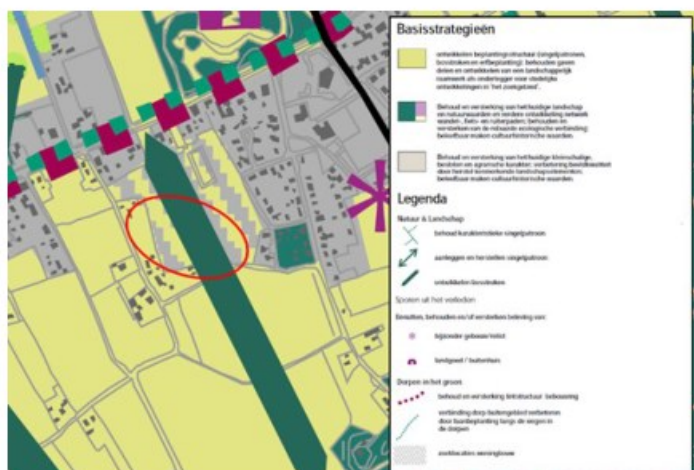
Hiermee voldoet het bestemmingsplan Weversweg fase 2 aan de in de Omgevingsvisie genoemde uitgangspunten voor het plangebied.

In de Omgevingsvisie wordt de volgende toelichting geven op de vraag of een initiatief passend bevonden kan worden:

*'Of een initiatief of plan passend is, is afhankelijk van de verdere uitwerking. Voor een verdere uitwerking van een goede landschappelijke inpassing is het Landschapsontwikkelingsplan van belang.'*

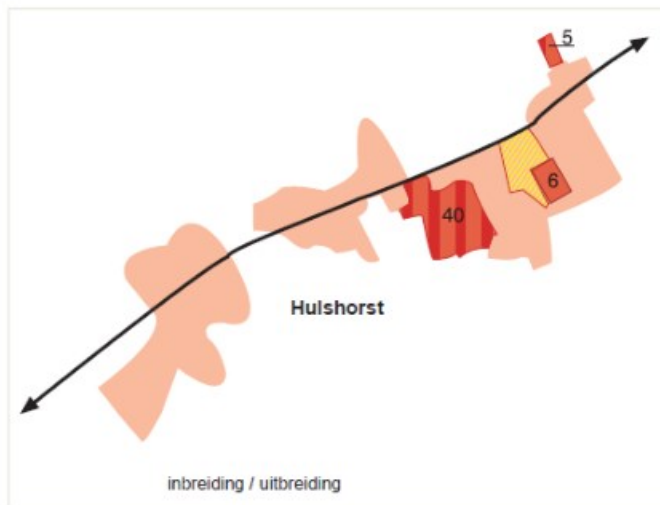
In de Omgevingsvisie wordt verder verwezen naar een aantal relevante beleidsnota's die bij het opstellen van de Omgevingsvisie zijn geraadpleegd, zo ook het LOP (Landschappelijke ontwikkelingsplan) en de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet).

Al in 2005 was het volledige plangebied (Weversweg fase 1 en 2) in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.3 van de toelichting horende bij het bestemmingsplan Weversweg fase 2 en is weergegeven in onderstaande afbeelding welke afkomstig is uit het Landschappelijk ontwikkelingsplan uit 2005:



Een andere relevante beleidsnota welke is geraadpleegd bij het opstellen van de Omgevingsvisie is de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet (2003). Ook uit dit document blijkt dat het volledige plangebied (zowel fase 1 als ook fase 2) al langer in beeld was voor woningbouw.

Op onderstaande afbeelding welke afkomstig is uit de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet zijn de contouren van het plangebied (zowel Weversweg fase 1 als ook Weversweg fase 2) duidelijk zichtbaar.



In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet wordt uitgegaan van de bouw van 40 woningen in het plangebied in de periode 2003 tot en met 2015. In de praktijk is gebleken dat hiermee nog niet voldaan kon worden aan de woningbehoefte, vandaar dat dit aantal in de eerste fase is verhoogd naar 60 woningen. Het totale plangebied is groot genoeg om te voorzien in de bouw van ongeveer 100 woningen. De afbeelding laat evenwel duidelijk zien dat het totale plangebied in beeld was voor ontwikkeling ten behoeve van woningbouw.

Nu blijkt dat met de bouw van 60 woningen niet voldaan kan worden aan de aanwezige woningbouwbehoefte wordt de overige capaciteit in het plangebied voor een deel benut. Het gaat hierbij om 60 woningen in fase 1 + 37 woningen in fase 2. In totaal gaat het om 97 woningen. Dit is nog steeds passend binnen de plancapaciteit van het plangebied.

Op het moment van de ontwikkeling/realisatie van Weversweg fase 1 was (intern) echter niet duidelijk of Weversweg fase 2 ooit gerealiseerd zou worden. De woningbehoefte was op dat moment anders dan in de huidige periode. Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet (2003)

Indiener stelt dat er geen behoefte is aan seniorenwoningen. Deze veronderstelling is onjuist. Zoals reeds onder ad3 toegelicht blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek dat in opdracht van de gemeente Nunspeet door Atrivé is uitgevoerd dat er juist behoefte is aan woningen voor (vitale) ouderen.

Dit beeld wordt tevens bevestigd door de in juli 2022 uitgezette enquête m.b.t. de aanwezige woonbehoefte onder de inwoners van Hulshorst. Van de 253 respondenten geeft 20% aan op zoek te zijn naar een seniorenwoning/levensloopbestendige woning met slaap/badkamer op de begane grond.

De beoogde woningtypologieën welke zijn opgenomen in voorliggend plan sluiten daarmee goed aan bij de aanwezige woningbehoefte.

Ad5

Indiener plaatst kanttekeningen bij de locatiekeuze en is van oordeel dat de locatie VVE/Groen Hulshorst geschikter was.

De vraag waarom de Gemeente heeft gekozen voor voorliggend plangebied is reeds onder ad4 beantwoord.

Indiener vraagt waarom er niet is gekozen voor het initiatief van VVE/Groen Hulshorst. Al in 2010 heeft het college van burgemeester een negatief besluit genomen over het ingediende principeverzoek van VVE/Groen Hulshorst. In 2022 heeft VVE/Groen Hulshorst nogmaals een principeverzoek ingediend waarop wederom een negatief besluit is genomen.

De percelen VVE/Groen Hulshorst vallen in het bestemmingsplan Buitengebied 2019 en hebben op grond daarvan de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Waarde - Overgangszone. Op gronden met de bestemming Agrarisch mogen geen gebouwen worden gebouwd. De voor Waarde - Overgangszone 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, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in vorm van landgoederen, de bestaande houtwallenstructuur en de doorzichten en zoals deze zijn vastgelegd in paragraaf 3.3.1. in Bijlage 6 bij de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied 2019.

De gemeenteraad van Nunspeet heeft op 29 november 2018 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is in de ambitie voor de kern Hulshorst gesteld dat het oorspronkelijke agrarisch en open karakter behouden moet worden en waar mogelijk dient te worden versterkt. De plannen voor de bouw van 56 woningen naast Landgoed Groeneveld voldoen hier niet aan en passen niet binnen de Omgevingsvisie Nunspeet. In de Omgevingsvisie wordt duidelijk gesteld dat de toegankelijkheid en de zichtrelatie met Landgoed Groeneveld verbeterd moet worden.

Weversweg fase 2 sluit aan op het bestaande deel van de woonwijk Weversweg fase 1 en is gepositioneerd tussen de Harderwijkerweg, de Klarenweg en het Molenpad. De locatie kan gezien worden als inbreidingslocatie aan het bebouwingslint in Hulshorst. Het bebouwingsgebied sluit aan op de kern van Hulshorst.

Met verzoeken om woningbouw in het buitengebied wordt terughoudend omgegaan. Reden is om het agrarische karakter van het buitengebied te behouden. Wanneer sprake is van functieverandering, kan medewerking worden verleend aan kleinschalige woningbouw. En zelfs bij functieverandering is in het nieuwe functieveranderingsbeleid vastgesteld dat bij sloop van agrarische opstallen er geen woningen worden teruggebouwd ten noorden van de Harderwijkerweg, omdat een verdere vermenging van agrarische functies en woonfuncties daar ongewenst is. Voorliggend plangebied sluit hier perfect op aan.

Het noordelijk weidegebied wordt gekenmerkt door diverse agrarische bedrijven. Het beperken van deze bedrijven op deze locatie is uiterst onwenselijk. Uit het initiatief van VVE/Groen Hulshorst is onvoldoende naar voren gekomen hoe omgegaan wordt met deze agrarische bedrijven en of deze bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten.

Stedenbouwkundig gezien wordt gekeken naar het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit bij het instemmen met nieuwe woningbouwinitiatieven. Waarbij het bij Weversweg fase 2 gaat om het toevoegen van bebouwing tussen bestaande bebouwing en aansluitend op bestaande bebouwing, gaat het bij het initiatief van VVE/Groen Hulshorst om het toevoegen van nieuwe bebouwing in een gebied dat wordt gekenmerkt door een agrarische uitstraling waarbij verbinding is met het naastgelegen landgoed. Door het realiseren van nieuwe bebouwing gaan de zichtlijnen met het landgoed verloren, iets dat in strijd is met de Omgevingsvisie.

Ad6

Indiener vraagt in het bijzonder aandacht voor paragraaf 2.2. bij de toelichting en dan met name de laatste zin bij Groen en Waterstructuur. Hier staat dat het mogelijk is dat de vrijblijvende gronden later nog worden gebruikt. Hiermee handelt de Gemeente in strijd met beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het kan niet zo zijn dat een bestemming Groen wordt maar dat in een tussenzin mogelijk woningbouw wordt vastgesteld.

De bestemming van het gebied ten zuiden van de Vlakken Eng is en blijft onder het huidige bestemmingsplan "Agrarisch". Het nieuwe bestemmingsplan maakt op dit deel van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wij achten het wel van belang om in de toelichting bij het bestemmingsplan alvast een doorkijk te geven naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Deze zinsnede is, net zoals dit in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst is gedaan, opgenomen om aan te geven dat woningbouw op dit deel van het plangebied in de toekomst niet is uitgesloten. Wetgeving en rechtspraak staan niet in de weg aan de beschrijving van een dergelijk potentieel toekomstperspectief in de toelichting bij een bestemmingsplan.

#### Ad7

Indiener is van mening dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing bestaat om één van laatste groene open gebieden binnen de kern van Hulshorst te bebouwen.

Zoals reeds onder ad4 aangegeven is het plangebied zowel in de Woonvisie als ook in het Landschappelijk ontwikkelingsplan uit 2005 benoemd. Er zijn in en rondom de kern van Hulshorst nog diverse open, groene gebieden die behouden blijven. Denk bijvoorbeeld aan de Hulshorster Enk, de weilanden rondom landgoed Groeneveld en het landelijk gebied ten noorden van de Harderwijkerweg. Wij volgen dus niet het standpunt van indiener dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

Voor zover indiener aanvoert dat de noodzaak voor woningbouw ontbreekt en dat de locatie VVE/Groen Hulshorst passender was, merken wij het volgende op.

Zoals reeds onder ad5 is aangegeven is het initiatief van VVE/Groen Hulshorst veel punten strijdig met het gemeentelijk- en regionale beleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom zowel in 2010 als ook in 2022 besloten geen medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Ten aanzien van de noodzaak wijzen wij op de opmerkingen over de ladder voor duurzame verstedelijking (ad3).

Indiener meent dat het plan niet past bij de ruimtelijke uitstraling van Hulshorst. Wij volgen indiener hierin niet. Fase 2 sluit aan op fase 1, maar met een langere bebouwingsdichtheid dan fase 1.

De belangrijkste punten uit het stedenbouwkundig concept zijn:

- De nieuwe buurt oriënteert zich op de Weversweg. Door in het noordoosten van het gebied de hoogste dichtheid te realiseren en deze naar het zuidwesten te laten aflopen, sluit de bebouwing op logische wijze aan op de kern.
- Het dorpse karakter wordt benadrukt door de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar te maken. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.
- Lange lijnen in noord-zuidrichting vormen de dragers van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard.
- Korte verbindingen en looproutes in oostelijke richting, richting het dorpshuis en de kerk maken het mogelijk op een natuurlijke manier aan te sluiten op het bestaande stratenpatroon.

Naar aanleiding van de uitgangspunten is een schetsontwerp opgesteld voor Weversweg Fase 2. Er is gestreefd naar een ruim opgezette woonbuurt met een groene uitstraling. Dit doet recht aan de dorpse structuur van Hulshorst maar ook aan de langzame overgang naar het groene buitengebied. In het plan is een afwisselend bouwprogramma opgenomen, passend bij de maat en schaal van Hulshorst.

Centraal in het plan ligt een sterke groenstructuur die de relatie legt tussen de Harderwijkerweg aan de noordzijde en de bossen van de Veluwe ten zuiden van het plangebied. Tevens verwijst deze groenstructuur naar de houtsingels die hier van oorsprong in de omgeving voorkwamen.

Het plan is dan ook passend bij de schaal en grote van Hulshorst en sluit qua inricht goed aan bij de bestaande omgeving.

#### Ad8

Indiener vreest voor verkeersproblematiek en onveilige situaties.

Wij merken op dat de wegen in Weversweg fase 1 zijn ingericht overeenkomstig de inrichting horende bij een woonwijk (erftoegangswegen, 30 km/u). De bestaande wegen zijn qua capaciteit toereikend voor het toevoegen van 37 extra woningen; dit wordt bevestigd door de verkeerskundige van de gemeente Nunspeet. De inrichting van de weg (het wegprofiel) zorgt ervoor dat er niet te hard gereden kan worden. Op het moment dat de weg verbreed wordt kan dit leiden tot een ongewenste toename van het aantal te hard rijdende bewoners.

Er zijn ter hoogte van de reeds aanwezige speeltuin en ter hoogte van Braambosch 5 snelheid belemmerende voorzieningen aanwezig. De zichtlijnen in het nieuwe ontwerp zijn zo gesitueerd dat er voldoende zicht is op de openbare weg.

De huidige ontsluiting is toereikend voor het toevoegen van het beoogde aantal woningen.

Verder vraagt indiener zich af of de door de Gemeente gestelde parkeernormen kloppen. Indiener stelt dat de normen niet juist zijn en dat er derhalve onvoldoende parkeermogelijkheden zijn in het gebied.

Om aan te tonen dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte, is aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de Parkeernota Nunspeet 2014. Deze Parkeernota is ook als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Navolgende tabel geeft een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte.

| Type woning              | Beoogd aantal | Parkeernorm | Benodigd aantal parkeerplaatsen |
|--------------------------|---------------|-------------|---------------------------------|
| Twee-onder-een-kapwoning | 6             | 2,4         | 14,4                            |
| Rijwoning                | 21            | 2,2         | 46,2                            |
| Sociale huurwoning       | 10            | 1,8         | 18                              |
| <b>Totaal</b>            |               |             | <b>78,6</b>                     |

Navolgende tabel toont het aantal parkeerplaatsen waarin het plan voorziet. Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geclusterd in parkeerkoffers. Bij drie van de vier de hoekwoningen van de starterswoningen en bij de twee-onder-één-kap woningen is ruimte voor parkeren op eigen terrein.

| Type parkeerplaats     | Beoogd aantal | Parkeernorm | Totaal aantal parkeerplaatsen |
|------------------------|---------------|-------------|-------------------------------|
| Regulier               | 67            | 1           | 67                            |
| Lange oprit met garage | 9             | 1,3         | 11,7                          |
| <b>Totaal</b>          |               |             | <b>78,7</b>                   |

Het aandeel "bezoeker" van 0,3 parkeerplaats is ook opgenomen en meegenomen in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het bezoekersaandeel is onderdeel van de parkeernorm per woning.

| Woningtype                                 | Parkeernorm (per woning) | Aandeel bezoeker |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Koop, vrijstaand                           | 2,5                      | 0,3              |
| Koop, twee-onder-een-kap                   | 2,4                      | 0,3              |
| Koop, tussen/hoek                          | 2,2                      | 0,3              |
| Koop, etage, duur                          | 2,3                      | 0,3              |
| Koop, etage, midden                        | 2,1                      | 0,3              |
| Koop, etage, goedkoop                      | 1,8                      | 0,3              |
| Huurhuis, vrije sector                     | 2,2                      | 0,3              |
| Huurhuis, sociale huur                     | 1,8                      | 0,3              |
| Huur, etage, duur                          | 2,1                      | 0,3              |
| Huur, etage, midden goedkoop               | 1,6                      |                  |
| Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten) | 0,7                      | 0,2              |
| Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig  | 0,3                      | 0,2              |
| Aanleunwoning en serviceflat               | 1,3                      | 0,3              |

Zoals reeds aangegeven zijn de bestaande wegen in Weversweg fase 1 (Braambosch en Vlakken Eng richting de Harderwijkerweg) qua capaciteit toereikend voor het toevoegen van 37 extra woningen in het plangebied.

Navolgende tabel toont een indicatie van het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Omdat in de huidige situatie geen verkeersaantrekkende functies in het plangebied gevestigd zijn, betreft navolgende tabel tevens de totale toename aan verkeersbewegingen, gemiddeld per dag. Er is uitgegaan van 'Niet stedelijk' gebied met ligging in 'Rest bebouwde kom'.

| Type woning              | Aantal | Maximaal aantal verkeersbewegingen | Totaal     |
|--------------------------|--------|------------------------------------|------------|
| Koop, twee-onder-een-kap | 6      | 8,2                                | 49,2       |
| Koop, tussen/hoek        | 21     | 7,8                                | 163,8      |
| Sociale huur             | 10     | 6                                  | 60         |
|                          |        |                                    | <b>273</b> |

Naast de focus op gemotoriseerd verkeer wordt ook aandacht besteed aan voetpaden en verbindingen voor langzaam verkeer binnen het plangebied. Dit draagt bij aan een evenwichtige verdeling van verkeersstromen.

In het ontwerp van Weversweg fase 2 is ook een extra ontsluiting ingetekend voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) richting het Molenpad. Hiermee worden de verkeersstromen in het plangebied nog beter gescheiden. Ook is er vanuit Weversweg fase 1 reeds een doorgang voor langzaam verkeer richting de kern van Hulshorst.

De aanwezigheid van meerdere ontsluitingen voor langzaam verkeer geeft aan dat er alternatieve routes beschikbaar zijn voor deze verkeersdeelnemers, waardoor de verkeersdruk op specifieke wegen in het plangebied niet onevenredig toeneemt.

Binnen het plangebied worden erftoegangswegen opgenomen, die vooral bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Dit draagt bij aan het minimaliseren van de impact op doorgaand verkeer en benadrukt het type van de bestaande wegen voor hun specifieke functie.

Wij merken dan ook op dat de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben om de toegenomen verkeersgeneratie als gevolg van het nieuwe project te accommoderen. Het gebruik van meerdere wegen, erftoegangswegen en aandacht voor verschillende verkeersstromen draagt bij aan een evenwichtige verkeersstructuur binnen het plangebied.

In dat wat de indiener heeft aangevoerd zien wij geen aanleiding om te concluderen dat we het bestemmingsplan niet kunnen vaststellen.

#### Ad9

Indiener plaatst kritische kanttekeningen bij het uitgevoerde stikstofonderzoek. Wij merken daarover het volgende op.

Voor het stikstofdepositieonderzoek voor dit bestemmingsplan is voor de aanlegfase gebruik gemaakt van (emissie)kengetallen. De in het onderzoek gehanteerde kengetallen zijn afgeleid van gedetailleerde gegevens van de werkelijke inzet van mobiele werktuigen en vrachtverkeer bij enkele tientallen woningbouwprojecten. Inbegrepen bij de kengetallen is het bouwrijp maken van het terrein, de aanleg van kabels en leidingen, het bouwen van de woningen en de aanleg van het openbaar gebied (bestrating, groen, etc.). Dit staat ook zo beschreven in bijlage I van het rapport (zie bijlage 9 bij de toelichting bij het vastgestelde bestemmingsplan). Verder is van het opruimen van de bestaande situatie (sloop) hier geen sprake. Overigens wordt een update van het rapport bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd, aangezien er recentelijk een nieuwe versie van AERIUS-Calculator is uitgekomen. De conclusies van de update zijn overigens niet anders dan in het rapport zoals bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

#### Ad10

Volgens indiener staan beschermde diersoorten (steenuil en kerkuil) in de weg aan de tenuitvoerlegging van dit bestemmingsplan. De mogelijke gevolgen van het plan ten aanzien van

soortenbescherming zijn getoetst in de Quicksan Wet natuurbescherming. De Quicksan is als bijlage 8 bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.

In de omgeving van het plangebied is een nestplaats van de steenuil vastgesteld. Om effecten zoveel mogelijk te voorkomen zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig. Deze zijn uitgewerkt in een activiteitenplan welke is ingediend bij het aanvragen van een ontheffing. Dit activiteitenplan is voorzien van een onderbouwing met betrekking tot het ontbreken van alternatieven en dat het plan een in de wet genoemd belang dient. Als het bevoegd gezag akkoord gaat hiermee, verleent deze de ontheffing. Er is gezien het onderzoek geen reden om aan te nemen dat, indien de te treffen maatregelen worden genomen, de ontheffing niet verkregen zou kunnen worden. Gelet op het voorgaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot soortenbescherming.

Indiener merkt verder op dat ook vleermuizen en meikevers zijn waargenomen.

Wij merken op dat er naar deze diersoorten ook onderzoek is verricht. In de door Tauw uitgevoerde Quicksan Ecologie is het volgende opgenomen over vleermuizen:

#### *3.6.3.1 Verblijfplaatsen*

*In het plangebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig. Daarnaast zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen in de bomen aan de rand van het plangebied. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats nabij geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen. De werkzaamheden leiden niet tot het verstoren en/of vernietigen van verblijfplaatsen van vleermuizen of het doden van dieren (overtreding Wnb, artikel 3.5 lid 1, 2 en 4). Een nader vleermuisonderzoek en het aanvragen van een ontheffing Wnb zijn niet nodig.*

#### *3.6.3.2 Foerageergebieden*

*Foerageergebieden van vleermuizen zijn onder andere groen- of waterstructuren zoals struweel, bomenrijen, andere opgaande begroeiing en watergangen. De bomen, heggen en struweel aan de rand van het plangebied kunnen gebruikt worden als foerageergebied voor vleermuizen. Deze foerageergebieden zijn mogelijk essentieel voor het behoud van lokale vleermuispopulaties. Omdat deze elementen niet worden aangetast door de werkzaamheden zijn effecten op essentiële foerageergebieden uitgesloten. Daarnaast bieden de tuinen en het buitengebied nog genoeg alternatief foerageergebied voor vleermuizen om te foerageren. De werkzaamheden leiden niet tot het aantasten van essentieel foerageergebied. Nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing Wnb zijn niet nodig.*

#### *3.6.3.3 Vliegroutes*

*Vliegroutes worden gevormd door lijnvormige elementen zoals bomenrijen, randen van bebouwing en watergangen. In het plangebied zijn dergelijke lijnvormige elementen in de vorm van bomenlanen, watergangen, gebouwen en kunstwerken niet aanwezig. Effecten op essentiële vliegroutes zijn uitgesloten. Een nader onderzoek naar vliegroutes is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wnb is ook niet nodig.'*

Er zijn geen beschermde functies zoals verblijfplaatsen, vliegroutes, foerageergebieden in het plangebied of aangrenzend aan het plangebied vastgesteld. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op eventuele aanwezige vleermuizen in de rest van het gebied.

De meikever is niet beschermd via de Wnb, maar in het kader van de zorgplicht is het niet toegestaan meikevers opzettelijk te doden.

Indien er meikevers worden aangetroffen voorafgaande aan de start van bouwwerkzaamheden dienen er conform de zorgplicht maatregelen genomen te worden om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. De zorgplicht geldt niet alleen voor de meikever, maar voor alle in het wild levend dieren.

Er wordt voor de start van de bouwwerkzaamheden een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de zorgplicht en de te nemen maatregelen om aan deze zorgplicht te voldoen worden opgenomen.

#### **Ad11**

De indiener betwijfelt of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

In hoofdstuk 4.7 van de toelichting is beschreven dat de plankosten worden gedragen door de Gemeente en daarvoor voldoende budget beschikbaar is. Het plan wordt gedekt vanuit de reserve

grondexploitaties. Eventuele planschade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan komt voor rekening van de Gemeente.

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

**Conclusie**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Verbeelding: | Geen aanpassingen |
| Planregels:  | Geen aanpassingen |
| Toelichting: | Geen aanpassingen |

### **Samenvatting**

#### **Ad1**

Indiener geeft aan gezamenlijk (ook namens burens) een zienswijzen ingediend te hebben.

Indiener geeft aan bezorgd te zijn over de voorgestelde ontsluiting via de Braambosch vanwege de verwachte grote hoeveelheid verkeersbewegingen die deze wijziging met zich meebrengt. Hij verwacht dat dit aanzienlijke druk zal leggen op de lokale infrastructuur en de veiligheid van de dorpsbewoners in gevaar kan brengen.

#### **Ad2**

De grootste zorg van indiener betreft het zuidelijke deel van het plangebied tussen de Vlakken Eng en het Molenpad. Dit gebied heeft momenteel een agrarische bestemming, en het behoud van deze agrarische bestemming is van essentieel belang om de natuurlijke overgang tussen de Enk en het Weversplan te behouden, zoals vastgelegd in eerdere structuurvisies aldus indiener. Indiener geeft aan in de veronderstelling te zijn dat het gebied niet verder ontwikkeld zou worden voor woningbouw, om de natuurlijke schoonheid en ecologische waarde van het gebied te behouden.

#### **Ad3**

Indiener voert als suggestie aan om de bestemmingsplanwijziging te beperken tot het westelijke deel van de Weversweg en het zuidelijke deel tussen de Vlakken Eng en het Molenpad buiten beschouwing te laten. Hierdoor kan aan de woningbehoefte in het gebied worden voldaan zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke en agrarische waarde van het zuidelijke deel.

#### **Ad4**

Indiener geeft aan een dringend verzoek te doen om deze gezamenlijk ingediende zienswijzen en de aanwezige zorgen serieus te nemen en daarnaast de voorgestelde bestemmingsplanwijziging aan te passen om rekening te houden met de lokale bezorgdheden en de eerder vastgestelde visies met betrekking tot de natuurlijke overgang tussen de Enk en het Weversplan.

### **Reactie**

#### **Ad1**

De indiener vreest voor de verkeersgevolgen van het onderhavige bestemmingsplan.

Wij merken hierover op dat de wegen in Weversweg fase 1 zijn ingericht overeenkomstig de inrichting horende bij een woonwijk (erftoegangswegen, 30 km/u). De bestaande wegen zijn qua capaciteit toereikend voor het toevoegen van 37 extra woningen, dit wordt bevestigd door de verkeerskundige van de gemeente Nunspeet. De inrichting van de weg (het wegprofiel) zorgt ervoor dat er niet te hard gereden kan worden. Op het moment dat de weg verbreed wordt kan dit leiden tot een ongewenste toename van het aantal te hard rijdende bewoners.

Er zijn ter hoogte van de reeds aanwezige speeltuin en ter hoogte van Braambosch 5 snelheid belemmerende voorzieningen aanwezig. De zichtlijnen in het nieuwe ontwerp zijn zo gesitueerd dat er voldoende zicht is op de openbare weg.

De huidige ontsluiting via de Braambosch op de Harderwijkerweg is toereikend voor het toevoegen van het beoogde aantal woningen. De beoordeling van het bestemmingsplan laat zien dat er geen nadelige verkeersgevolgen door het onderhavige bestemmingsplan worden verwacht.

#### **Ad2**

De grootste zorg van indiener betreft het zuidelijke deel van het plangebied tussen de Vlakken Eng en het Molenpad.

De bestemming van het gebied ten zuiden van de Vlakken Eng is en blijft onder het huidige bestemmingsplan "Agrarisch". Het nieuwe bestemmingsplan maakt op dit deel van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wij achten het wel van belang om in de toelichting bij het bestemmingsplan alvast een doorkijk te geven naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Dit is in de toelichting ook verwoord, net zoals dit in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst is gedaan.

Indiener geeft verder aan dat er in eerdere structuurvisies vastgelegd zou zijn dat het van essentieel belang is om een natuurlijke overgang tussen de Enk en het Weversplan te behouden.

Voor het plangebied zijn geen structuurvisies opgesteld. Uit diverse beleidsdocumenten is op te maken dat het plangebied al langer in beeld is als potentiële woningbouwlocatie. Bijvoorbeeld in het Landschappelijk ontwikkelingsplan uit 2005. Verwezen wordt naar onze reactie ad4 bij de zienswijze met nummer 4.

Ad3

Indiener voert als suggestie aan om de bestemmingsplanwijziging te beperken tot het westelijke deel van de Weversweg en het zuidelijke deel tussen de Vlakken Eng en het Molenpad buiten beschouwing te laten. Hierdoor kan aan de woningbehoefte in het gebied worden voldaan zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke en agrarische waarde van het zuidelijke deel.

Zie beantwoording ad2.

Ad4

Indiener doet een dringend verzoek om deze gezamenlijk ingediende zienswijzen en de aanwezige zorgen serieus te nemen.

Vanaf december 2021 is er een uitgebreid participatietraject doorlopen met direct omwonenden van het plangebied, zo ook met indiener. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied van Weversweg fase 2 waarin is gesproken over voorliggend initiatief.

Naar aanleiding van deze gesprekken is het schetsontwerp meerdere malen op diverse punten aangepast. In onderstaande alinea's wordt het doorlopen participatieproces toegelicht.

In december 2021 is het project Weversweg fase 2 formeel gestart. In deze maand zijn alle omwonenden van het plangebied middels een brief op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen, is de projectwebsite gepubliceerd en een persbericht verspreid.

In de brief is ook de gelegenheid geboden aan omwonenden om zich aan te melden voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek konden bewoners zich laten informeren over het project maar ook aangeven welke kansen of juist zorgen er leefden.

Een aantal bewoners van de Vlakken Eng heeft aangegeven gezamenlijk in gesprek te willen gaan met de Gemeente Nunspeet, ditzelfde geldt voor een aantal bewoners van de Klarenweg en het Molenpad.

Op maandag 19 januari 2022 heeft er via MS Teams een digitaal overleg plaatsgevonden met vijf omwonenden van de Vlakken Eng. Tijdens dit gesprek hebben de bewoners van de Vlakken Eng aangegeven overvallen te zijn door de plannen voor Weversweg fase 2.

Naar aanleiding van de online gesprekken met de omwonenden van de Vlakken Eng, de Klarenweg en het Molenpad is het eerste schetsontwerp dat is opgesteld nader uitgewerkt. De uitgangspunten van dit aangepaste ontwerp zijn:

- Een ruim opgezette woonbuurt met groene en dorpse uitstraling;
- Een geleidelijke overgang tussen dorp en buitengebied;
- Centrale groenstructuur;
- Groene uitstraling van het plan.

Ook is gekeken naar hoe tegemoet gekomen kon worden aan de wensen van de omwonenden. Zo is de bebouwingsdichtheid in het aangepaste schetsontwerp verlaagd ten opzichte van het eerste schetsontwerp. Ook is er in de uitwerking van het schetsontwerp meer aandacht voor een betere overgang tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe plangebied. Daarnaast is op verzoek van de omwonenden van de Vlakken Eng de bestaande groenstrook aan de zuidzijde van de Vlakken Eng ingetekend in schetsontwerp.

Om de omwonenden bij te praten over de aanpassingen in het schetsontwerp en de voortgang van het project toe te lichten is op woensdag 6 juli 2022 een informatieavond georganiseerd. Deze avond is opgesplitst in twee delen, een voor de omwonenden van de Klarenweg en het Molenpad en een voor de omwonenden van de Vlakken Eng. Er is bewust gekozen voor het opdelen van de avond om op die manier zo goed mogelijk recht te doen aan ieders belangen.

Naar aanleiding van eerdere overleggen waren er al bebouwingsvrije zones opgenomen in het plan. Ook is de indeling van de woningen ten zuiden van de Vlakken Eng al zo aangepast dat de privacy geoptimaliseerd is en er een aantal doorkijken ontstaan.

In het definitieve ontwerp is tegemoet gekomen aan diverse wensen van direct omwonende. Het totaal aantal woningen in het plan is afgenomen van in eerste instantie 42 woningen naar 37 woningen in het definitieve ontwerp. Hiermee is de bebouwingsdichtheid aanzienlijk verlaagd. Ook wordt het zuidelijk deel van het plangebied (het deel ten zuiden van de Vlakken Eng) in dit bestemmingsplan niet tot ontwikkeling gebracht).

Uit het doorlopen participatietraject valt op te maken dat de wensen en zorgen van de omwonenden aan de Vlakken Eng serieus genomen zijn en dat dit heeft geresulteerd in diverse aanpassingen van het ontwerp.

### **Conclusie**

Verbeelding: Geen aanpassingen

Planregels: Geen aanpassingen

Toelichting: Geen aanpassingen

op 3 oktober 2023.

### **Samenvatting**

#### **Ad1**

Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in voorliggend bestemmingsplan. Indiener verzoekt de volgende zin uit paragraaf 2.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan te verwijderen; op deze gronden waren met de eerste stedenbouwkundige opzet voor Weversweg fase 1 en fase 2 ook woningen beoogd. Mogelijk worden deze gronden hier in de toekomst nog voor gebruikt." Deze zin voegt namelijk niets toe aan de toelichting van het bestemmingsplan en is zeer suggestief aldus indiener. Wat mogelijk is in de toekomst is speculeren, tenzij er al voornemens zijn. Als deze voornemens er zijn wordt indiener hier graag van op de hoogte gesteld.

#### **Ad2**

Indiener voert aan dat in paragraaf 3.4.1 van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan staat aangegeven dat de omgevingsvisie, deze locatie als zoekgebied woningbouw duidt. Dit is feitelijk onjuist en de conclusie dat het plan hiermee passend is binnen de omgevingsvisie is dan ook feitelijk onjuist. Het gebied wordt geduid als woningbouw door transformatie (zie afbeelding vanuit de legenda van de omgevingsvisie). Indiener verzoekt een correcte onderbouwing van deze paragraaf aan te leveren.

#### **Ad3**

Indiener uit zijn zorgen over de ontsluiting van het verkeer in het totale gebied. Zonder de geplande uitbreiding van de wijk heeft indiener regelmatig problemen in te krappe bochten. Regelmatig moet indiener of tegenliggers plaats maken door achteruit te rijden om ruimte te geven voor vrije doorgang.

Bij toenemende verkeersintensiteit zal dit frequenter gaan gebeuren. Tevens zijn de bochten veelal onoverzichtelijk. Tegenliggend verkeer is pas zichtbaar als de bocht ingereden wordt, wat leidt tot gevaarlijke situaties. De huidige stedenbouwkundig opzet (kleine rooilijnen) heeft mede voor deze situatie gezorgd. Ook wordt er nog 'ouderwets' op straat gespeeld en gewandeld en bij een toenemende verkeersfrequentie is het een kwestie van tijd, dat er ongelukken gaan gebeuren.

Indiener voert aan dat parkeren op straat veelvuldig plaatsvindt. De huidige zeer smalle wegen geven regelmatig een uitdaging om te passeren in combinatie met een krappe bocht nabij. Deze situaties zullen gaan toenemen. Theoretisch zullen de verkeerstechnische berekeningen kloppen, in de praktijk vindt er regelmatig hinder plaats door bovenstaande. Graag ziet indiener een herziening van het ontwerp bestemmingsplan op bovenstaande punten

### **Reactie**

#### **Ad1**

Indiener verzoekt om uit de toelichting de opmerking te verwijderen dat de zuidelijk gelegen gronden in de toekomst mogelijk ook voor woningbouw zullen worden ontwikkeld.

Als reactie hierop verwijzen wij naar onze reactie ad1 bij zienswijze 4.

#### **Ad2:**

Indiener voert aan dat het plangebied niet is aangeduid als zoekgebied woningbouw in de Omgevingsvisie.

De aanduiding "woningbouw door transformatie" heeft betrekking op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing en stoppende recreatieve voorzieningen (campings en chaletparken). In het plangebied zelf zijn geen agrarische of recreatieve bedrijven aanwezig, in de omgeving van het plangebied wel. De aanduiding "woningbouw door transformatie" heeft dan ook geen betrekking op het plangebied, maar op de omgeving van het plangebied.

Dat het plangebied op deze kaart feitelijk niet is aangeduid met de term "zoekgebied woningbouw" heeft er mee te maken dat woningbouw op deze gronden al gepland was voor het opstellen van de Omgevingsvisie. Het plangebied was in feite geen "zoekgebied".

In de Omgevingsvisie zijn diverse "Idee kaarten" opgenomen. Deze idee kaarten benoemen voor de deelgebieden het doel, het streven voor het gebied en de afweegbare ontwikkelingsmogelijkheden op hoofdlijnen. Daarnaast zijn uitgangspunten met betrekking tot kwaliteit opgenomen. Dit zijn de uitgangspunten die van belang zijn voor het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit en identiteit van het gebied.

Overzicht deelgebied 2 (Omgevingsvisie 2018)    Overzicht deelgebied 5 (Omgevingsvisie 2018)



Het plangebied Weversweg valt onder deelgebieden 2 en 5 in de Omgevingsvisie (gemengd kleinschalig overgangsgebied)/kern Hulshorst. De ambities/kwaliteit uitgangspunten voor deze deelgebieden zijn onder andere:

- Zorgdragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de (nieuwe) bebouwingsclusters en het buitengebied. Kwaliteitsimpuls voor de (recreatieve)voorzieningen in het gebied.
- Behoud van het open landschap en agrarische karakter.
- Behoud van doorzichten naar de bosrand en naar het grootschalige open landschap
- Versterken van de landschapsstructuur; houtwallen in het coulisselandschap en de open enken
- Behoud van klein dorps karakteristiek Hulshorst
- Ruimtelijk versterken kern Hulshorst en aan recreatieve route Harderwijkseweg/ Zuiderzeestraatweg.
- Er dient met respect omgegaan te worden met de karakteristieke agrarische structuur, de monumenten, de beeldkwaliteit en belevingswaarde van aanwezige bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezige groene en blauwe elementen in het dorp en zorggedragen worden voor het behoud van een goede verweving met het omringende buitengebied.
- Het verbeteren van de toegankelijkheid van en zichtrelatie met landgoed Groeneveld

In bovengenoemde toelichting wordt al gesproken over het toevoegen van (nieuwe) bebouwingsclusters waarbij het van belang is dat zorggedragen wordt voor een geleidelijke en aantrekkelijke overgang tussen de nieuwe bebouwingsclusters en het buitengebied.

Bij het opstellen van het schetsontwerp voor het plan Weversweg fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. De belangrijkste punten voor het stedenbouwkundig concept voor Weversweg fase 2 zijn:

- De nieuwe buurt oriënteert zich op de Weversweg. Door in het noordoosten van het gebied de hoogste dichtheid te realiseren en deze naar het zuidwesten te laten aflopen, sluit de bebouwing op logische wijze aan op de kern.
- Het dorps karakter wordt benadrukt door de openheid van de omgeving nadrukkelijk in het plangebied voelbaar te maken. Met name in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting opent de bebouwing zich, waardoor het contact met het landschap vanuit het hart van de buurt tot stand wordt gebracht.
- Lange lijnen in noord-zuidrichting vormen de dragers van de hoofdstructuur. Deze lijnen hebben soms een landschappelijk karakter en zijn soms van verkeerskundige aard.



In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet wordt uitgegaan van de bouw van 40 woningen in het plangebied in de periode 2003 tot en met 2015. In de praktijk is gebleken dat hiermee nog niet voldaan kon worden aan de woningbehoefte, vandaar dat dit aantal in de eerste fase is verhoogd naar 60 woningen. Het totale plangebied is groot genoeg om te voorzien in de bouw van ongeveer 100 woningen.

Nu blijkt dat met de bouw van 60 woningen niet voldaan kan worden aan de aanwezige woningbouwbehoefte wordt de overige capaciteit in het plangebied voor een deel benut. Het gaat hierbij om 60 woningen in fase 1 + 37 woningen in fase 2. In totaal gaat het om 97 woningen. Dit is nog steeds passend binnen de plancapaciteit van het plangebied.

Op het moment van de ontwikkeling/realisatie van Weversweg fase 1 was (intern) echter niet duidelijk of Weversweg fase 2 ooit gerealiseerd zou worden. De woningbehoefte was op dat moment anders dan in de huidige periode.

De in het bestemmingsplan opgenomen toelichting met betrekking tot de Omgevingsvisie wordt aangepast.

Ad3

Indiener uit zijn zorgen over de ontsluiting van het verkeer in het totale gebied.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie ad8 bij de zienswijze met nummer 4.

**Conclusie**

Verbeelding: Geen aanpassingen

Planregels: Geen aanpassingen

Toelichting: Paragraaf 3.4.1. wordt aangepast conform bovenstaande toelichting.

7. [REDACTED] Ontvangen op 4 oktober 2023.

**Samenvatting**

**Ad1**

Indiener geeft aan eerder een inspraakreactie te hebben ingediend met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat aan deze inspraakreactie niet, althans niet voldoende tegemoet is gekomen. Indiener is van mening dat wat er nu ter inzage is gelegd betekent, gelet op wat destijds met de inspraakreactie werd beoogd, feitelijk een verslechtering plaatsvindt.

Indiener voert aan dat de hiervoor bedoelde inspraakreactie werd ingediend mede naar aanleiding van het op 20 september 2022 ter inzage gelegde kaartje. Uit dat kaartje blijkt dat het (destijds) de bedoeling was langs een deel van de achtergrens van het perceel, in het plangebied, een groenstrook van ongeveer 6 m1 breed te realiseren. De essentie van de hiervoor bedoelde inspraakreactie was te bereiken dat een dergelijke groenstrook, dus een groenstrook van een voldoende diepte, over de volle breedte van het achterperceel mogelijk te maken en ook daadwerkelijk te realiseren.

**Ad2**

Indiener benoemt een aantal verschillen m.b.t. het voorontwerp en het huidige bestemmingsplan:

- In plaats van 37 woningen is het nu de bedoeling 32 woningen te realiseren (in de plantoelichting wordt overigens nog een aantal van 37 woningen genoemd, zie par. 3.3. aan het eind onder kopje planspecifiek).
- De bebouwing (woonbestemming) wordt dichter op het perceel van indiener geprojecteerd. Indiener geeft aan dat dit te maken zal hebben met de verdichting van 8 naar 9 woningen haaks op zijn perceel.
- En de verkeersbestemming komt dichter op het perceel van indiener aldus indiener.
- En daardoor blijft er minder ruimte over voor het realiseren van een afschermdende groenstrook de breedte van deze groenbestemming is nu 1 of 1,5 meter aldus indiener.

**Ad3**

Uit de planverbeelding in combinatie met de planvoorschriften maakt indiener op dat de achter het perceel lopende groenbestemming voor een deel (namelijk langs de woonbestemming) is voorzien van de functieaanduiding specifieke vorm van groen-groene erfafscheiding.

Indiener geeft aan hier een aantal opmerkingen over te hebben:

- een groenstrook met een diepte van 1 of 1,5 m langs de verkeersbestemming zal niet opleveren dat er vanwege die verkeersbestemming geen hinder met betrekking tot de woonfunctie op het perceel [REDACTED] zal ontstaan. In de paragrafen 4.1.3 (aspect geluid) en 4.1.4. (aspect geur) wordt daar, naar mening van indiener ten onrechte, geen aandacht aan besteed. Betwijfeld wordt of er, zonder dat er maatregelen worden genomen, een goed woon- en leefklimaat voor de woning [REDACTED] aan de orde zal zijn;
- in het bestemmingsplan is geen waarborg opgenomen (bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting) dat de gekozen groenbestemming en de daarbij deels behorende functieaanduiding ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd;
- via de plantoelichting en de planvoorschriften kan niet worden nagegaan wat wordt beoogd met een groene erfafscheiding.

**Ad4**

Indiener verzoekt de woonbestemmingen en de verkeersbestemming ongeveer 4 meter verder in zuidelijke richting te projecteren. De groenbestemmingen langs de Vlakken Eng worden dan met circa 4 meter versmald. Dat levert op dat er langs de westelijke rand van het plangebied een bredere groenbestemming kan worden geprojecteerd. De nu langs de woonbestemming beoogde functieaanduiding zal dan ook langs de verkeersbestemming moeten worden geduid op de planverbeelding.

**Reactie**

**Ad1**

Indiener geeft aan dat er onvoldoende is gedaan met de eerder ingediende inspraakreactie en dat dit plan in feite een verslechtering vormt.

Er heeft een integrale afweging plaatsgevonden welke heeft geleid tot de inrichting die nu in het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit heeft geleid tot een passende en zorgvuldige invulling van het gebied.

Ad2

Zoals onder ad1 reeds is aangegeven is mede naar aanleiding van de in juli 2022 uitgezette enquête met betrekking tot de woningbouwbehoefte in Hulshorst en de reactie naar aanleiding van de inloopavond gekozen voor het toevoegen van een extra levensloopbestendige woning. Dit heeft geresulteerd in het verkleinen van de tuin van de meeste linker levensloopbestendige woning.

Indiener geeft aan dat de verkeerbestemming dichter op het perceel komt in het nieuwe schetsontwerp.

Ad3

39

dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook de aspecten geur en geluid zijn voldoende onderbouwd in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Indiener stelt dat er geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen waar vermeld wordt dat de groenstrook tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen in het plan Weversweg fase 2 ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Deze voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding wordt opgenomen in de planregels.

In de planregels zal verder worden aangegeven wat mag worden verstaan onder een groene erfafscheiding, met als strekking: een groene afscheiding welke in volgroeide (volwassen staat) 2 à 2,5 meter zal bedragen en bestaat uit streekeigen soorten overeenkomstig de soorten welke beschreven zijn in het beplantingsplan.

#### Ad4

Indiener verzoekt de woonbestemmingen en de verkeersbestemming ongeveer 4 meter verder in zuidelijke richting te projecteren.

Het met vier meter inkorten van de groenstrook richting de Vlakken Eng achten wij niet wenselijk. Dit heeft er mee te maken dat deze groenstrook bewust breder is aangezet om ruimte te kunnen bieden aan wadi's, container opstelplaatsen en de reeds aanwezige bomen. Tevens fungeert deze groenstrook als zichtlijn.

#### Reactie:

Zoals onder ad3 aangegeven zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels voor de te realiseren groenstrook tussen de bestaande woningen langs de Klarenweg/Molenpad en de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Weversweg fase 2. Deze groenstrook heeft een breedte van 2 meter en een hoogte van 2 à 2,5 meter in volwassen (volgroeide) staat. De aanplant hoogte van het groen bedraagt 1 à 1,5 meter. De beplanting zal streekeigen zijn overeenkomstig de soorten uit het opgestelde beplantingsplan.

#### **Conclusie**

|              |                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verbeelding: | Opnemen voorwaardelijke verplichting groenstrook Klarenweg/Molenpad – Weversweg fase 2                         |
| Planregels:  | Opnemen voorwaardelijke verplichting (inclusief toelichting) groenstrook Klarenweg/Molenpad – Weversweg fase 2 |
| Toelichting: | Geen aanpassingen.                                                                                             |

**Samenvatting****Ad1**

Indiener wijst op paragraaf 2.2 van de toelichting, waarin is vermeld dat het zuidelijke deel van het plangebied in de toekomst mogelijk voor woningbouw wordt gebruikt.

Naar mening van indiener moet bovenstaande tekst uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald worden, omdat het onjuist en onvolledig is. Indiener voert daarbij het volgende aan:

- Op 5 december 2016 heeft indiener een optie genomen op de kavel waar indiener sinds februari 2018 met veel plezier woont. De reden voor indiener om voor deze kavel te kiezen was de grootte van de kavel en het vrije uitzicht richting de weilanden en bosrand. Bij de indeling van de kavel heeft indiener rekening gehouden met dit vrije uitzicht door ruimte voor een zitplek te creëren aan de voorzijde van de woning.
- Op 7 december 2016 heeft indiener een gesprek gehad op het gemeentehuis om de plannen te laten toetsen aan het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Tijdens dit gesprek is naar indiener toe bevestigd dat er geen woningen gebouwd zouden worden. Eveneens is benoemd dat aan de linkerzijde van de kavel geen bebouwing (garage of veranda) geplaatst mocht worden in verband met de zichtlijn naar de weilanden en bosrand die vrij moest blijven.
- Op 9 februari 2017 heeft indiener van de gemeente een verkavelingsvoorstel van de CPO-groep ontvangen, welke uiteindelijk niet is gerealiseerd. In een van de gemeente afkomstige mail wordt eveneens het weids uitzicht bevestigd aldus indiener.
- Verder wijst indiener op een aantal onderdelen uit de toelichting bij het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst.

**Ad2**

Indiener verzoekt verder om het zuidoostelijk deel, het agrarisch stuk grond tussen de Vlakken Eng en het Molenpad, uit het plangebied te verwijderen.

Naast bovengenoemd bezwaar maakt indiener zich ook zorgen over de ontsluiting van de wijk via de Braambosch. Het aantal verkeersbewegingen via één reeds bestaande ontsluiting zal aanzienlijk toenemen, wat mogelijk tot onveilige situaties kan leiden.

Indiener onderstreept het cultuurhistorisch belang van een natuurlijke overgang van de woonwijk naar de Enk.

**Reactie****Ad1**

Indiener verzoekt om het mogelijke toekomstige gebruik van het zuidelijke deel van het plangebied te verwijderen uit de toelichting.

Ter bespreking van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij allereerst naar de reactie ad 1 bij zienswijze 4.

Verder refereert indiener aan een e-mailwisseling en een gesprek met de Gemeente. In deze e-mailwisseling wordt gesproken over een weids uitzicht vanaf de kavel. Op het moment van de ontwikkeling/realisatie van Weversweg fase 1 was het nog niet duidelijk of Weversweg fase 2 ooit gerealiseerd zou worden. De woningbehoefte was op dat moment – in 2009/2010 – ook anders dan nu. Dat er bij de realisatie van fase 1 sprake was van een vrij uitzicht wil niet zeggen dat dit vrije uitzicht altijd gehandhaafd blijft.

Uit diverse beleidsstukken blijkt dat het gehele plangebied (zowel Weversweg fase 1 als ook fase 2) al langer in beeld is voor woningbouw. Verwezen wordt naar onze reactie ad 4 bij de zienswijze met nummer 4.

Tevens is bij het opstellen van het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst rekening gehouden met Weversweg fase 2. Zo is in bijlage A van het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst bij punt 10 beschreven dat de agrarische grond gelegen in het plangebied in de toekomst gebruikt kan worden ten behoeve van uitbreiding van de woonwijk:

*'Op de bestemmingsplankaart heeft een groot deel de bestemming Agrarisch. Wat wordt er met deze grond van de gemeente gedaan? Deze grond kan wellicht in de toekomst worden gebruikt voor uitbreiding van de woningbouw. Nu zal deze grond niet bebouwd worden, aangezien eerst archeologisch vervolgonderzoek is vereist, wat de nodige tijd in beslag zal nemen.'*

Op pagina 11 van de toelichting van het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst wordt in paragraaf 2.1 de ligging en begrenzing van het plangebied beschreven. Hieruit valt op te maken dat het plangebied groter is dan de huidige bebouwing. Dit wordt als volgt beschreven:

*'Verder loopt de plangrens achter de lintbebouwing aan de Harderwijkerweg en achter de meer verspreide woonbebouwing aan de Klarenweg langs. Het plangebied reikt voor een klein deel tot aan de Klarenweg. In het zuiden is het landelijke Molenpad de uiterste plangrens. Hier heeft het verder relatief besloten landschap direct contact met het buitengebied.'*

In het bestemmingsplan Weversweg fase 2 worden de zichtlijnen zoals beschreven in het bestemmingsplan Weversweg Hulshorst zoveel mogelijk gehandhaafd, bijvoorbeeld door de centrale groenstrook die in het midden van het plangebied is ingetekend.

In onderstaande afbeeldingen zijn de zichtlijnen in het plangebied weergegeven zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst (linker afbeelding) en in het ontwerp van het bestemmingsplan Weversweg fase 2 (rechter afbeelding). In de rechter afbeelding is te zien dat drie van de zichtlijnen volledig in stand blijven (rood weergegeven in rechter afbeelding). Een zichtlijn (zwart weergegeven in rechter afbeelding) is reeds niet meer aanwezig door nieuwe bebouwing aan de Klarenweg, welke geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Weversweg fase 2. Wel is in het ontwerp van het bestemmingsplan Weversweg fase 2 zoveel mogelijk rekening gehouden met deze zichtlijn door de achtertuinen van de woningen te laten grenzen aan deze zichtlijn waardoor een groene zone ontstaat.



Ad2

Indiener verzoekt het zuidoostelijk deel, het agrarisch stuk grond tussen de Vlakken Eng en het Molenpad, uit het plangebied te verwijderen.

De bestemming van het gebied ten zuiden van de Vlakken Eng is en blijft onder het huidige bestemmingsplan "Agrarisch". Het nieuwe bestemmingsplan maakt op dit deel van het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, de bestemming van dit deel van het plangebied is in het bestemmingsplan Weversweg – Hulshorst "Agrarisch" en blijft ook in het voorliggende bestemmingsplan "Agrarisch". Verwezen wordt naar onze reactie ad 1 bij de zienswijze met nummer 4.

Reactie:

Indiener maakt zich ook zorgen over de ontsluiting van de wijk via de Braambosch.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie ad 8 bij de zienswijze met nummer 4.

**Conclusie**

Verbeelding: Geen aanpassingen  
Planregels: Geen aanpassingen  
Toelichting: Geen aanpassingen