

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nunspeet;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord vanaf 8 november 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- eenieder binnen deze periode een zienswijze kon indienen;
- binnen deze periode 27 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen van een reactie zijn voorzien en opgenomen in de zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord;
- tevens ambtshalve wijzigingen gewenst zijn en deze zijn verwoord in de Nota van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord;
- het ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord vanaf 22 december 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- belanghebbenden binnen deze periode een zienswijze kon indienen;
- binnen deze periode 7 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen van een reactie zijn voorzien en opgenomen in de zienswijzennota Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een aantal wijzigingen in het ontwerpexploitatieplan overeenkomstig de Zienswijzennota Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord;
- tevens ambtshalve wijzigingen gewenst zijn en deze zijn verwoord in de Nota ambtshalve wijzigingen Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord;
- de parameters voor de grondexploitatie 't Hul Noord en de parameters voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan 't Hul Noord dienen te worden vastgesteld;

- de grondexploitatie 't Hul Noord vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen voor het tekort op eindwaarde van €9.904.899,-. Deze verliesvoorziening te dekken door de reserve grondexploitatie (€6 miljoen), de reserve grote projecten (€1 miljoen) en het restant door de algemene reserve (€2.904.899,-);
- uit de onderliggende onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, zodat er geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld;
- het bestemmingsplan een project is als bedoeld in bijlage I, onder 3.1. (de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied) van de Crisis- en herstelwet (waardoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is);
- geen nationale of provinciale belangen geschaad worden bij het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het ongewenst om voor de bekendmaking van de vaststelling een termijn van 6 weken af te wachten als bedoeld in artikel 3.8, lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2024, nr. 599;

gelet op artikel 3.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

- ten aanzien van de zienswijzen te besluiten overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders zoals verwoord in de Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord en Zienswijzennota Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord;
- de parameters voor de grondexploitatie 't Hul Noord vaststellen;
- de grondexploitatie 't Hul Noord vaststellen en een verliesvoorziening te treffen voor het tekort op eindwaarde van € 9.904.899,- miljoen. Deze verliesvoorziening te dekken door de reserve grondexploitatie (€6 miljoen), de reserve grote projecten (€1 miljoen) en de algemene reserve ((€2.904.899,-);
- het bestemmingsplan 't Hul Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.BP01218-VG01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en Nota ambtshalve wijzigingen;
- de parameters voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan 't Hul Noord vaststellen;
- het exploitatieplan 't Hul Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0302.EP01218-VG01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Zienswijzennota en Nota ambtshalve wijzigingen;
- geen milieueffectrapport op te stellen;
- conform het bepaalde in artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij de bekendmaking van dit besluit te vermelden dat afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Crisis- en herstelwet, van toepassing is;
- het bestemmingsplan in afwijking van de termijn in artikel 3.8. lid 4 van de WRO binnen 2 weken na vaststelling bekendmaken;

AJVPVU

Vastgesteld ter openbare vergadering
van 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,



Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 't Hul – Noord heeft met ingang van 8 november 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is er op 28 november 2023 een inloopavond georganiseerd waarbij mensen kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan en vragen konden stellen. Gedurende de zienswijzetermijn zijn er 27 zienswijzen ingediend. Na de zienswijzetermijn is een zienswijze aangevuld. Deze is aan het einde van de zienswijzennota opgenomen en van een reactie voorzien.

Zienswijze	Zaaknummer	Datum ontvangst
1	1078072/1078061	20 december 2023
2	1077374/1077355	20 december 2023
3	1077374/1077668	20 december 2023
4	1078107/1078058	22 december 2023
5	1076526/1076488	18 december 2023
6	1078034/107738	21 december 2023
7	1079655/1079635	19 december 2023
8	1076730/1076724	18 december 2023
9	1078575/1078554	20 december 2023
10	1077693/1077628	20 december 2023
11	1076603/1076499	19 december 2023
12	1077675/1077626	20 december 2023
13	1077260/1077166/1089754	19 december 2023
14a	1077183/1077167/1077164	19 december 2023
14b	1078052	20 december 2023
15	1077677/1077670	20 december 2023
16	1075351/1075964	14 december 2023
17	1074386/1074344/ 1075862/1075808	8 december 2023
18	1077341/1077326	21 december 2023
19	1077330/1077315	21 december 2023
20	1077688/1077627	20 december 2023
21	1077336/1077324	21 december 2023
22	1077727/1077631	20 december 2023
23a	1077721/1077630	20 december 2023
23b	1077716/1077629	20 december 2023
24	1077716/1077836	20 december 2023
25	1076030/1076017	18 december 2023
26	1077748/1077632	20 december 2023
27	1077748/1077633	20 december 2023

Deze zienswijzen zijn hierna, al dan niet samengevat, opgenomen en voorzien van een reactie. Ook al is niet de gehele zienswijze vermeld, dan is wel de ingediende zienswijze integraal beoordeeld.

	Samenvatting zienswijze	Reactie
	Indiener 1	
1.1	Er is geen rekening gehouden met de omweg die de bewoners van Het Hoge / Oude Molenweg / Kolmansweg moeten maken om straks in het dorp te komen door het afsluiten van de Molenweg en de Oude Zeeweg. De Elburgerweg staat al vol met verkeer uit Molenbeek en de nieuwe Aldi. Tevens is er sprake van extra uitstoot door het extra autoverkeer. Hier is in het verkeersonderzoek geen rekening mee gehouden.	In het verkeersmodel zijn alle effecten van infrastructurele wijzigingen zichtbaar, dat geldt ook voor het afsluiten van de Molenweg en Oude Zeeweg. Het effect van extra uitstoot door extra autoverkeer is onderzocht op de onderwerpen luchtkwaliteit en stikstofdepositie in respectievelijk paragraaf 4.1.2 en 4.3 in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat er geen sprake is van belemmeringen als gevolg van de extra uitstoot en dat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden behouden blijft.
1.2	Door de toestroom en verkeersbewegingen vanuit de nieuwe wijk, wordt ook de afrit van de A28 ontzettend druk. Hier is nu al grote verkeersdrukte omdat de rondweg nu ook als ontsluiting voor Doornspijk en Elburg wordt gebruikt. Er staan nu al regelmatig files met alle gevolgen van dien. De doorstroming is niet opgenomen in het verkeersonderzoek.	De verkeersgeneratie wordt naargelang verder van het projectgebied afgeden wordt, te meer verdeeld over de openbare wegen en tevens verdeeld door de tijd. De aansluiting met de A28 heeft voldoende capaciteit om het verkeeraanbod verkeersveilig te verwerken.
1.3	Uitrit 't Hoge. Door de nieuwe woonwijk zal de drukte op de Kolmansweg toenemen (bezoekers, bewoners en sluipverkeer). Dit leidt tot gevaarlijke situaties bij de uitrit 't Hoge, daar deze nu al vaak over het hoofd wordt gezien.	Voor de Kolmansweg wordt een beperkte toename van het verkeer verwacht. Deze toename is dermate beperkt dat er op voorhand geen maatregelen te vereist zijn.
1.4	In het plan wordt voorgesteld om de groenstructuur tpv Kolmansweg en 't Hoge meer open te maken zodat toekomstige bewoners van het open landschap kunnen genieten. Voor de bewoners van 't Hoge betekent dit dat er direct zicht op de toekomstige woningen. Daarom vinden wij dat de bestaande groenstroken gelijk moeten blijven dan wel eerder verdicht moeten worden. Het verzoek is om de groene dichtheid te behouden en eerder te versterken en uit te breiden langs de Kolmansweg richting de camping. (de horizon is trouwens toch al vervuild door de windmolens in Flevoland).	De inrichting van de landschapszone is nog niet exact bepaald. Er komt een combinatie van nat-draszones en natuurontwikkeling met bestaande en nieuwe bomen. Ter plaatse van 't Hoge blijft het weiland aanwezig (valt buiten de plangrens van bestemmingsplan 't Hul Noord). Het weiland wordt onderdeel van de Landschapszone. Hiermee wordt deze zone deels dicht en deels open door de begroeiing. Hul Noord is daarmee ook deels zichtbaar en deels zullen de woningen uit het zicht worden genomen door de landschapszone. Aangezien het plangebied in de provinciale omgevingsverordening is aangewezen als waardevol open landschap is de waarborging van

		de openheid van het gebied een relevant aspect bij de invulling van de landschapszone.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
	Indiener 2	
2.1	De voorgestelde veranderingen hebben nadelige gevolgen voor het hoogwaardig en cultuurhistorisch landschap, verkeer en verkeersveiligheid.	Gezien de navolgende beantwoording is er voldoende rekening gehouden met gevolgen voor het cultuurhistorisch landschap, verkeer en verkeersveiligheid.
2.2	Het aantal woningen van 750 is niet acceptabel aangezien is beloofd een groene en open wijk. Teveel huizen te veel verstening van het hoogwaardige landschap	Het bestemmingsplan maakt een groene en open wijk mogelijk, zoals de proefverkaveling in de Stedenbouwkundige visie laat zien. Door de gekozen opzet met veel betaalbare kleine woningen wordt er compact gebouwd en is er nog steeds voldoende ruimte voor groen.
2.3	Lintbebouwing aan de randen van het totale plan en niet alleen langs de Hullerweg. Op het laatste stuk op het einde van de Hullerweg, Molenweg staan nu appartementen ingetekend. Dit is niet acceptabel als lintbebouwing ook al wordt er groen omheen geplaatst. Geen rijtjeshuizen of appartementen aan de randen van het plangebied.	Anders dan de indiener veronderstelt, komen op deze locatie geen appartementen. Dit is een landschappelijk woonveld waarbij de gedachte is om rug-aan-rugwoningen te maken in één laag met flauwe kap. Het betreffen een soort schuurachtige woningen in het groen. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de molenbiotoop en bedraagt in ieder geval maximaal 9 m. Dit past bij het landelijke karakter aan de randen en is een verbijzondering in het lint omdat het de wijkentree betreft.
2.4	In diverse zo niet alle onderzoeken en rapportages zijn gebaseerd op 400-500 woningen. Deze rapporten moeten aangepast worden. Indiener vraagt zich af of het plan past in de natuur, Co2, Wnb vergunning ,verkeersontsluiting, open karakter, vitaal en veilige wijk.	In de toelichting van het bestemmingsplan is rekening gehouden met 750 woningen, ook bij de verantwoording van alle uitvoerbaarheidsaspecten. Enkel in het geuronderzoek en de quick scan flora en fauna voor de nieuwe woonwijk is een lager woningaantal genoemd. Het uiteindelijk te realiseren aantal woningen is echter in beide gevallen niet bepalend voor de resultaten van deze onderzoeken.
2.5	Verzoek aan provincie was om 400-600 woningen toe te staan; het gaat nu om 750 woningen wat afgestemd moet worden met de provincie i.v.m. het hoogwaardig landschap.	Ten tijde van de structuurvisie in 2021 werd nog globaal uitgegaan van maximaal 600 woningen. Gelet op de behoefte en efficiënt verkavelen komen we op meer woningen uit. Het plan is afgestemd met de provincie en de provincie heeft in haar zienswijze op dit plan aangegeven dat het plan voldoet aan de nieuwe landschapsregels van de sinds 1 januari 2024 geldende Omge-

		vingsverordening provincie Gelderland. De provincie stemt in met het ontwerpbestemmingsplan, waarmee ook het woningaantal van 750 akkoord is bevonden.
2.6	Er werd gesuggereerd dat deze locatie de enige mogelijkheid zou zijn om woningen te bouwen, dit moet beter beargumenteerd worden en aantoonbaar moet worden voorgelegd dat er geen alternatieven zijn.	Ten tijde van de structuurvisie is een locatie-onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn diverse locaties onderzocht op de haalbaarheid van woningbouwplannen. Op basis van dit onderzoek heeft de raad in het kader van de structuurvisie op 27 mei 2021 de locatie 't Hul-Noord als uitbreidingslocatie aangewezen. Daarmee is er een zorgvuldig locatieonderzoek gedaan en zijn er geen betere alternatieven beschikbaar.
2.7	Indiener vraagt om een beter aantoonbaar plan op te stellen waaruit blijkt dat er ook echt voor Nunspeters wordt gebouwd, hoeveel wachtenden er zijn. De vraag is ook hoe de gemeente borgt dat Nunspeters deze woningen krijgen. Dit om te voorkomen dat het zeer waardevolle landschap wordt opgeofferd aan buitenstaanders en Nunspeters weer in de rij staan.	De gemeente streeft ernaar om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te richten op de lokale bevolking. Het toekomstig woningaanbod moet zich daarom richten op alle leeftijdsgroepen en inkomensklassen binnen de gemeente. Nadrukkelijk wordt er niet gericht op het aantrekken van kopers en huurders van buiten Nunspeet. De Huisvestingswet 2014 is gewijzigd. De wijzigingen zijn doorgevoerd en die per 1 januari 2024 van kracht zijn houden onder meer in dat gemeenten voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente en/of bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. Dit geldt voor 50% van de sociale huurwoningen maar ook voor 50% van de nieuwbouwkooptoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie. Als gemeenten dit willen dienen zij dit te regelen in een z.g. huisvestingsverordening. De gemeente Nunspeet heeft een huisvestingsverordening die in 2024 wordt aangepast. Aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd of zij "bindingseisen" willen vastleggen in de huisvestingsverordening. Deze maatregelen vallen buiten het bestek van dit bestemmingsplan.
2.8	Indiener stelt voor om de agrarische bestemming van de percelen gelegen tussen de Hullerweg, Oude Zeeweg, Kolmansweg en Molenweg te houden. De gronden zijn toch in de meerderheid niet in eigendom van de gemeente.	De keuze om deze locatie aan te wijzen voor woningbouw is toegelicht in de Structuurvisie. Het is niet mogelijk de gronden volledig voor agrarisch gebruik te houden binnen de voorgenomen ontwikkeling die de structuurvisie reeds heeft vastgelegd. Er wordt aangesloten bij de lintbebouwing die nadrukkelijk groen is ingepast als een soort nieuwe erven. Of uiteindelijk alle gronden waar dit betreft in eigendom komen voor de gemeente zal moeten

		blijken. Dit is wel de intentie met de beoogde verwerving en vestiging van het voorkeursrecht.
2.9	Indiener wijst op de verkeersnotitie RHDHV, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. RHDHV adviseert uitgebreid onderzoek voor de rotonde's Wezenland en Elburgerweg (N310) ivm knelpunten overbelasting verkeersontwikkeling: - Verwachte verkeersintensiteit Bovenweg 6800 mvt/etmaal boven de bovengrens (6000mvt/etmaal) van de maximaal gewenste intensiteit op dit type wegen. - Geen sprake van een restcapaciteit nader onderzoek nodig - De capaciteit van de Elburgerweg wordt nauwelijks genoemd, er is nu al wachtrijen bij de rotondes Rondweg – Kolk, Oenenburgweg, Molenbeek, Molijnlaan/Molenweg, Zeeweg Poort van 't Hul, Waterweg. Motorisch verkeer met bestemming Centrum of andere woonplaatsen zullen niet via de A28 naar hun bestemming gaan maar via de kortste route. - Ontsluiting A28 en op- en afritten Eperweg en Elspeterweg zijn nu al overbelast. Met de toename van inwoners zal dit knelpunt vergroot worden en ontstaan zeer onveilige situaties doordat auto's niet meer tijdig de snelweg kunnen verlaten en de vluchtstroken moeten gebruiken.	De verkeersintensiteit op de Bovenweg neemt toe. Dat betekent dat de Bovenweg van functie verandert en feitelijk niet meer als erftoegangsweg functioneert. De erftoegangen worden verzorgd door een parallelstructuur. De intensiteit op de parallelweg blijft ver onder de 6.000 mvt/etmaal. De route-effecten zijn in het verkeersmodel zichtbaar. RHDHV concludeert dat door de te realiseren maatregelen een vlotte en veilige verkeersafwikkeling voldoende is geborgd. Omrijbewegingen zullen via de A28 zullen inderdaad niet voorkomen. RHDHV heeft geen afwikkelingsberekeningen gemaakt maar stelt op basis van kentallen dat de belasting de capaciteit kan naderen. Afwikkeling aansluitingen A28 is een aandachtspunt maar de toename van het verkeer door het plan is hier beperkt. RHDHV concludeert dat de capaciteit van de wegen voldoende is om het verkeer van de nieuwe woonwijk af te wikkelen. Daarmee is het plan uitvoerbaar. De verkeersgeneratie wordt naargelang verder van het projectgebied afgereden wordt, te meer verdeeld over de openbare wegen en tevens verdeeld door de tijd. De aansluiting met de A28 heeft voldoende capaciteit om het verkeeraanbod verkeersveilig te verwerken.
2.10	Omliggende wegen als Kolmansweg, Waterweg zullen veel meer verkeertoename krijgen dan nu in de modellen wordt voorgesteld, daar de route vanuit 't Hul Noord naar centrum Nunspeet veel aantrekkelijker is via de Kolmansweg en Waterweg dan via de Bovenweg.	Met het verkeersmodel zijn de toekomstige verkeersstromen inzichtelijk gemaakt. Wij zien geen aanleiding om aan de juistheid daarvan te twijfelen. De door indiener gevreesde route-effecten treden in de prognose niet op.
2.11	De indiener wijst op mogelijke geluidsoverlast. Het verwijderen van de grasblokken in de berm maakt veel lawaai. Indiener ver-	Tijdens de werkzaamheden voor de uitvoering van het bestemmingsplan kan sprake zijn van enige hinder bij omwonenden. Deze hinder zal niet zodanig omvangrijk zijn dat we het plan om deze reden niet kunnen vaststellen.

	zoekt verder om eventueel nieuw asfalt te voorzien met geluid reducerend asfalt. Dit zou volgens indiener ook moeten gelden voor de Molenweg, Bovenweg en Kolmansweg.	Voor wat betreft de asfaltverharding merken wij op dat alleen de herstructurering van de Bovenweg onderdeel is van het plan. In het bestemmingsplan wordt het te hanteren wegdektype niet vastgelegd. Wel is voor de Bovenweg stil wegdek beoogd (SMA-NL8 G+ wegdek). Verder is onderzoek gedaan naar de geluidsgevolgen van het verkeer van de toekomstige woonwijk op de nabijgelegen woningen (bijlage 5 bij de toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onevenredige toename van de geluidsbelasting en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het onderdeel geluid. Wij zien dat ook geen aanleiding om andere nabijgelegen wegen ook te voorzien van geluidsreducerend asfalt.
2.12	Groenstroken tussen de bestaande woningen en woonwijk als eerste actie aanleggen zodat er zo snel mogelijk een groene afbakening is.	Dit betreft geen onderdeel van het bestemmingsplan. Ten tijde van de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken, zal aandacht worden besteed aan dit verzoek van indiener.
2.13	Blijft de bestemming van de percelen van de bestaande bewoners ongewijzigd?	Percelen buiten het plangebied blijven dezelfde bestemming houden.
2.14	Eerst alle inbreiding benutten als vorens uitbreiden als dat noodzakelijk is. er zijn meerdere mogelijkheden voor woningbouw: Feithenhof, locaties Vennenpad, Molijnlaan, Nunspeet – Oost (Oenenburg en De Kolk)	De discussie over inbreiden vs uitbreiden is reeds gevoerd ten tijde van de structuurvisie. De raad heeft hierover een besluit genomen en 't Hul aangegeven als uitbreidingslocatie.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
3	Indiener 3	
3.1	Opmerking vooraf: er mist informatie om adequaat en volledig op het ontwerpbestemmingsplan en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit te kunnen reageren, namelijk: de aanvraag tot afwijking van de omgevingsverordening, de onderliggende gegevens van de relevante onderzoeken, het nadere onderzoek naar de aantasting van de beschermde flora en fauna, het ontwerp-exploitatieplan en een planschaderisico-analyse.	Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is ook het ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. De onderzoeken met bijlagen zijn onderdeel van het bestemmingsplan Het nader onderzoek ecologie was nog niet gereed ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.

3.2	Daarnaast is een Woo-verzoek ingediend op 4 oktober 2022. Het eerste deelbesluit is op 12 december aan cliënt bekendgemaakt. Het is niet gelukt om stukken nu te betrekken in de zienswijzen, bovendien is relevante informatie weggelakt. Cliënt beraadt zich tot het instellen van rechtsmiddelen.	Dit onderdeel van de zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.
3.3	Derhalve wordt verzocht om niet eerder over te gaan tot besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan nadat alle stukken zijn gedeeld en er voldoende gelegenheid is geweest om stukken te beoordelen, het tweede Woo-deelbesluit aan cliënte is bekendgemaakt en zij voldoende gelegenheid heeft gehad deze zorgvuldig te beoordelen en de onderhavige zienswijze zo nodig aan te vullen.	Het verzoek geeft geen aanleiding om de procedure stil te leggen en besluitvorming aan te houden.
3.4	De omgevingsverordening Gelderland kent instructieregels ten aanzien van de bescherming van waardevol Gelders landschap. Ingevolge artikel 2.55 lid 1 van de omgevingsverordening en 2.56 lid 1 mag het bestemmingsplan geen bestemmingen mogelijk maken die de openheid van een waardevol open gebied respectievelijk de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten. De kernkwaliteiten moeten op zijn minst worden behouden, en indien mogelijk versterkt. Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven geldt de afwegingsformule 'ja mits,' de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.	In de nieuwe Omgevingsverordening provincie Gelderland, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, is geen sprake meer van een classificatie 'waardevol open gebied'. Dit nieuwe beleid stelt dat bij een ontwikkeling rekening gehouden moet worden met de aanwezige kernkwaliteiten. De aanduiding die hier aan de orde is betreft Randmeerkust. Hiervoor zijn met name de kernkwaliteiten 2 en 7 uit de bijlage van de Omgevingsverordening relevant: 2 Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen. Met als bijbehorend ontwikkeldoel: Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden. 7 Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollen of terpen in het noorden. Met als bijbehorend ontwikkeldoel: Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De provincie heeft hierover het volgende geoordeeld:

		“Met het plan vindt een transformatie van het gebied plaats van agrarisch gebied naar een woongebied. In deze transformatie wilt u de bestaande hagenstructuur meenemen en aanvullen. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting meegenomen in het plan. Tevens wordt het microreliëf van de dekzandrug (Rug van Wessinge) gerespecteerd. Om die reden zijn wij van mening dat met dit plan de kernkwaliteiten landschap niet worden aangetast en zoveel mogelijk in het ontwerp worden meegenomen. Conclusie Wij concluderen dat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het plan voldoet daarmee aan de nieuwe landschapsregels uit de Omgevingsverordening die per 1 januari geldt. Wij stemmen dan ook in met het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.” De toetsing aan de nieuwe Omgevingsverordening provincie Gelderland wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
3.5	In de plantoelichting wordt onderkend dat de openheid van het waardevolle open gebied met het ontwerpbestemmingsplan wordt aangetast. Ten onrechte is ook niet ondertekend dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe, deelgebied ‘Randmeerkust agrarisch’ wordt aangetast. In tegendeel, gesteld wordt juist dat het Nationaal Landschap niet wordt aangetast. Er wordt in de toelichting naar de stedenbouwkundige visie verwezen, waarin rekening zou zijn gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.	De kernkwaliteiten worden niet aangetast, zie de reactie op zienswijze 3.4.
3.6	Er is in de stedenbouwkundige visie op geen enkele wijze concreet onderbouwd waarom de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Veluwe niet worden aangetast. Dit is ook niet mogelijk aangezien ze worden aangetast. De stedelijke ontwikkeling staat immers haaks op de karakteristiek open veeweidegronden met zuid-noord stromende sloten. Er is geen sprake van lintbebouwing parallel aan de hoogtelijnen. Ten onrechte wordt de aantasting van het Nationaal Landschap dus miskend.	De kernkwaliteiten worden niet aangetast, zie de reactie op zienswijze 3.4.

3.7	Van de omgevingsverordening kan alleen worden afgeweken indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van een reden van groot openbaar belang en compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De plantoelichting ontbeert in dit kader een deugdelijke onderbouwing en is derhalve in strijd met de Omgevingsverordening. Ook ontbreekt de provinciaal ontheffing op dit punt, zodat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.	Door de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is de eerder beoogde ontheffing van de provincie niet meer nodig. De provincie heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.
3.8	In de plantoelichting wordt onderbouwd waarom ingevolge 1.a3 en artikel 1.a6 van de Omgevingsverordening kan worden afgeweken. Dit kan echter geen stand houden: - Er is geen sprake van een reëel openbaar belang. Er moet sprake zijn van een groot openbaar belang. De provincie heeft expliciet benadrukt dat van de afwijkingsmogelijkheid in 1.a3 uitsluitend gebruik kan worden gemaakt voor de gevallen die er echt toe doen. Bij een groot openbaar belang moet o.a. gedacht worden aan het veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. De enkele stelling dat er sprake is van een nationaal woningtekort is te summier (kijkend naar de uitleg in het Barro). Hierbij speelt ook de vraag mee of er geen reële alternatieven zijn en zo niet of er tijdig effectieve compenserende maatregelen worden getroffen. - Voor de vraag of er alternatieven zijn wordt verwezen naar de locatiestudie. De provincie heeft aangegeven dat zij in principe positief tegen de ontwikkeling staan, maar dat zij hierbij geen alternatieve locaties heeft beoordeeld en dat er nader gemotiveerd moet worden dat er geen alternatieven zijn. Ook is de provincie kritisch op de behoefte onderbouwing en de stelling dat de woningen niet binnenstedelijk kunnen worden opgelost. Er kan dus niet zonder meer aangenomen worden dat er geen betere alternatieven beschikbaar zijn, waaronder niet uitsluitend een alternatieve locatie in het buitengebied, maar ook gedacht moet worden aan binnenstedelijke oplossingen.	Zie de reactie op zienswijze 3.7.

	Voor zover de woningvraag niet uitsluitend binnenstedelijk is op te vangen, is niet gemotiveerd en inzichtelijk gemaakt in hoeverre dat wel mogelijk is, hoeveel woningen er per saldo buiten stedelijk moeten worden gebouwd en op welke wijze de inbreuk op de provinciale belangen tot het minimum worden beperkt. - In de plantoelichting wordt in het kader van te treffen compenserende maatregelen gesteld dat weliswaar afbreuk wordt gedaan aan de open ruimtes tussen de historische groene kamerstructuur, maar dat de landschapsstructuur zoveel mogelijk wordt behouden en versterkt. Hierbij wordt gewezen op de groene strook aan de noordzijde voor waterretentie. De groene zone tussen de Hullerweg en de bestaande woonwijken met het Ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in de Structuurvisie, wordt niet vermeld. De groenmaatregelen kunnen echter niet als compenserende maatregelen voor het tenietgaan van het waardevolle gebied gelden. Beide inbreuken op de provinciale belangen moeten op hun eigen merites worden beoordeeld. Feit is dat de openheid van het landschap teniet gaat vanwege het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen ook in de plantoelichting wordt onderkend. Er worden met het ontwerpbestemmingsplan geen, althans onvoldoende, maatregelen getroffen ter compensatie. In zoverre wordt niet voldaan aan de voorwaarden die in artikel 1a.3, eerste lid, Omgevingsverordening zijn gesteld aan een afwijking van artikel 2.55, eerste lid, Omgevingsverordening. In de plantoelichting staat overigens dat een afwijking van de Omgevingsverordening reeds is aangevraagd, maar die aanvraag is -voor zover cliënte bekend- niet gepubliceerd.	
3.9	Niet in geschil is dat het ontwerpbestemmingsplan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel	Door indiener wordt de behoefteberekening (Primos 2020) aangehaald, die is opgenomen in de structuurvisie die in 2021 is vastgesteld. Het is bekend dat woningbouwprognoses een houdbaarheidsdatum hebben van ongeveer

3.1.6, tweede lid, Bro. In de plantoelichting wordt er geconcludeerd dat er een behoefte bestaat aan de 750 woningen, een school en buurtfuncties. Ter onderbouwing wordt verwezen naar de Structuurvisie en het regionale woningmarktonderzoek 'Noord-Veluwe en Zeewolde 2022-2030-2040'. Volgens cliënte kan dit geen stand houden om de volgende redenen: - Ter bepaling van de kwantitatieve behoefte is de plancapaciteit afgezet tegen de geraamde woningbehoefte. Er is gerekend met een woningbehoefte van 1.590 woningen tot 2040 (per 1 okt. 1.020 tot 2025 en nadien 570 woningen tot 2040). Bij de berekening zijn een tweetal correcties toegepast: 20% planuitval bij uitbreidingslocaties en 50% planuitval bij inbreidingslocaties WOM. Dit leidt ertoe dat volgens de Structuurvisie sprake is van een realistisch tekort aan plancapaciteit van 877 woningen tot 2024. Het feit dat er sprake is van 'planuitval' betekent echter niet zonder meer dat de onbenutte capaciteit niet alsnog kan worden ingevuld door woningbouw. Hier heeft de provincie de gemeente bij brief van 12 februari 2021 ook reeds op gewezen. Door te rekenen met een 'realistisch plancapaciteit' in plaats van de 'nominale plancapaciteit' wordt ten onrechte kunstmatig een grotere vraag aan woningen gecreëerd (877 i.p.v. 372). Nog daargelaten dat de percentages voor planuitval zijn gebaseerd op niet te verifiëren aannames. Voorts wordt in het Woningmarktonderzoek in de plantoelichting gesteld dat de woningbehoefte sinds de Structuurvisie is gegroeid van 885-1.195 woningen tot 2030. De gemeente ziet hierin de rechtvaardiging voor het vermeerderen van het woonprogramma van 500-600 woningen in de Structuurvisie naar 750 woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Waar in de toelichting aan voorbij is gegaan, is dat het Woningmarktonderzoek ook is vermeld dat de bestaande plancapaciteit is berekend op 1128 woningen tot 2030, waarmee de plancapaciteit volgens het rapport binnen de bandbreedte van de verwachte behoefte valt. Cliënt ziet geen rechtvaardiging om de locatie nog meer te verdichten.	2 jaar. Dat is ook de reden waarom in de onderbouwing van het bestemmingsplan is verwezen naar het regionale woningmarktonderzoek Noord – Veluwe eind 2022 is verschenen. Voor de onderbouwing van de woningbehoefte in het bestemmingsplan is ook een doorkijk gemaakt naar de periode na 2030. In de genoemde woningmarktrapportage is voor de regio Noord – Veluwe een doorkijk gemaakt tot 2040 en er wordt nog een groei voorzien op de Noord – Veluwe van 5000 huishoudens. De verwachting is dat van de genoemde groei 13% (650 woningen) in Nunspeet terecht komt. Omdat de gemeente voorziet dat de totale realisatie van 't Hul Noord niet voor 2030 zal zijn afgerond krijgt een deel van deze groei een plek in 't Hul Noord. Wij zien in dat wat indiener heeft aangevoerd geen reden om te concluderen dat het bestemmingsplan niet voorziet in een behoefte.
--	--

3.10	Indiener verwacht als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan verkeers- en parkeerproblemen en brengt een notitie in van een verkeerskundige, waarmee de zienswijze wordt aangevuld. Vooruitlopend heeft indiener reeds de volgende gebreken c.q. inconsistenties in de uitgevoerde verkeersonderzoeken geconstateerd: - Indiener constateert dat op geen enkele wijze inzicht is gegeven in de berekening die aan de verkeerstoename ten grondslag heeft gelegen. Bij welke verkeersgeneratiecijfers is aangesloten, blijft onvermeld. Indiener kan hierdoor niet nagaan of de verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de juiste invoergegevens. - De toename van de verkeersgeneratie (tabel 2 notitie Royal Haskoning DHV, figuur 4.1 notitie Goudappel) komt niet overeen met de berekende verkeerstoename van 6.600 mvt/etmaal. Bij het optellen van de toe- en afnames van de verkeersgeneratie per omliggende weg volgt een verkeersgeneratie van 5.700 mvt/etmaal i.p.v. de 6.600 mvt/etmaal zoals uit de berekening volgt. De notities bevatten op dit punt tegenstrijdigheid. Als gevolg van deze tegenstrijdigheid valt niet uit te sluiten dat de verkeersgeneratie op bijvoorbeeld de Bovenweg meer bedraagt dan 6.800 mvt/etmaal. Dit heeft vervolgens weer gevolgen voor de benodigde aanpassingen die aan die weg moeten worden uitgevoerd om knelpunten als gevolg van de verkeerstoename te voorkomen. - Het is indiener in dit verband ook niet helder op welke manier is vastgesteld hoe de verkeerstoename over de omliggende wegen wordt verdeeld. Hierbij is relevant dat ter hoogte van het kruispunt Hullerweg en Molenweg in een afsluiting wordt voorzien, waardoor deze wegen niet langer bereikbaar zijn voor auto's vanaf de Bovenweg.	De verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW, afgestemd op het feitelijk woningtypes en de ligging van de planlocatie. De geprognosticeerde verkeersgeneratie van het plan bedraagt 5.300 mvt/etmaal op een weekdag en 5.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

	Hetzelfde geldt voor de Oude Zeeweg. Deze zijn uitsluitend nog voor voetgangers en fietsverkeer toegankelijk. Desondanks neemt de verkeersdruk op de Molenweg toe. Indiener merkt op dat in de tabel van verkeerde gegevens lijkt te zijn uitgegaan, althans in ieder geval voor de Hullerweg. Uit de gemeentelijke verkeerstelling van maart 2022 blijkt een gemiddelde van 458 mvt/etmaal in plaats van 300 mvt/etmaal.	
3.11	Indiener meent dat 't Hul Noord niet geschikt is voor de gewenste planontwikkeling, waarbij de Bovenweg uitsluitend kan fungeren als enige ontsluitingsweg van de voorziene woonwijk met voorzieningen. Een toename van het aantal verkeersbewegingen zal het de huidige verkeersproblematiek alleen maar vergroten, ongeacht de voorgestelde reconstructie. In de notities is expliciet opgemerkt dat de toekomstige verkeersintensiteit van de weg met 6.800 mvt/etmaal boven de theoretische capaciteit van de weg ligt (maximaal 6.000 mvt/etmaal). Daar komt bij dat het op grond van de hiervoor geconstateerde tegenstrijdigheid aannemelijk is at de verkeersintensiteit op de Bovenweg meer dan 6.800 mvt/etmaal bedraagt.	De verkeersintensiteit op de Bovenweg zal toenemen als gevolg van ontwikkeling 't Hul Noord. Uit onderzoek van RHDHV blijkt dat de gereconstrueerde Bovenweg het gewijzigde verkeersaanbod op een passende wijze kan afwikkelen. De gereconstrueerde Bovenweg zal in de toekomstige situatie van functie veranderen en niet meer als erftoegangsweg functioneren. De erftoegangen worden verzorgd door een parallelstructuur. De intensiteit op de parallelweg blijft ver onder de 6.000 mvt/etmaal.
3.12	Uit de notities volgt bovendien dat de daadwerkelijke capaciteit van de weg hoofdzakelijk zal worden bepaald door de afwikkelingscapaciteit van de kruispunten op de weg. Juist ter hoogte van de kruispunten worden problemen verwacht blijkens de notities.	RHDHV heeft geconcludeerd dat ter hoogte van de rotonde Wezenland geen verkeerskundige knelpunten worden verwacht. Ten aanzien van de rotonde aan de Elburgerweg is opgemerkt dat de belasting van deze rotonde in de buurt komt van de ondergrens van de theoretisch maximale capaciteit van een enkelstrooksrotonde. Dit betekent dat de uitvoering van het bestemmingsplan naar verwachting niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In zoverre is het bestemmingsplan uitvoerbaar. In de toekomst is er een kans op het ontstaan van knelpunten met de verkeersafwikkeling op deze rotonde. Dit is onder meer afhankelijk van de exacte verkeersbelasting tijdens piekmomenten (de spitsperioden), de samenstelling en richtingverdeling van de verkeersstromen op de rotonde. Door middel van verkeerstellingen zal dit gemonitord worden. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

3.13	Volgens de indiener is de parkeerbehoefte in de parkeerbalans onjuist berekend. Zo is de parkeerbehoefte van de maatschappelijke functies niet berekend en is onduidelijk of is uitgegaan van de meest maximale invulling van het plan, gelet op de in de planregels voorgeschreven woningsegmentering. Indiener behoudt zich het recht voor om alsnog een onderbouwing van een deskundige in te dienen.	In het bestemmingsplan en het exploitatieplan ligt het prijssegment en de woontypologie van de nieuwe woningen vast. Op basis van deze verdeling is de parkeerbehoefte per woongebied berekend. De buurtfuncties zijn meegenomen in de parkeerberekening zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie. Uitgegaan is van de parkeernormen conform de gemeentelijke parkeernota. In dat wat indiener heeft aangevoerd zien wij geen reden voor de conclusie dat de parkeerbehoefte onjuist zou zijn vastgesteld.
3.14	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een voortoets gevoegd. In de voortoets wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied op de overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie niet toeneemt in zowel de gebruiksfase, aanlegfase als in de periode waarin gebruik een aanleg elkaar overlappen. Indiener plaatst vraagtekens bij deze conclusie. Er lijkt te zijn uitgegaan van een verkeerde referentiesituatie en er kan niet intern worden gesaldeerd, althans interne saldering op onjuiste wijze is toegepast. Ook is de vraag of de invoergegevens juist zijn, met name gezien de onjuist berekende verkeersbewegingen. Indiener zal deze grond zo nodig aanvullen op een later moment, nadat ook een eventuele verkeersnotitie van externe deskundige gereed is.	Onduidelijk is waarom zou zijn uitgegaan van een verkeerde referentiesituatie. In het vast te stellen bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat deelgebied 2 pas in gebruik kan worden genomen en kan worden bebouwd als het bedrijf Oude Zeeweg 2 is beëindigd. Zie ook de reactie bij de zienswijzen 18.33 en zienswijze 18.34 over de wijze waarop intern salderen is toegepast.
3.15	Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak mag de raad het bestemmingsplan niet vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Uit de ecologische quick scans volgt dat voor de woonwijk en de Bovenweg beschermde diersoorten worden gestoord, althans dat niet zonder nader onderzoek kan worden uitgesloten of er een ontheffing op grond van de Wnb benodigd is. Nu op dit punt onzekerheid bestaat, is het bestemmingsplan in zoverre (vooralsnog) niet uitvoerbaar.	Nader ecologisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd en wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De conclusies van het onderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting. Op de verbeelding wordt een aanduiding weergegeven met daaraan gekoppeld in de regels een bouwverbod, waarvan kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn voor de uil. Er zijn geen andere mogelijke belemmeringen of beperkingen vanuit de soortenbescherming.

3.16	De geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen neemt aan de Bovenweg toe. Op de gevel van de Bovenweg 14 neemt de geluidbelasting toe met 8 dB. Op grond van artikel 100a, eerste lid, onder a, Wet geluidhinder is deze toename in beginsel niet toegestaan. In de plantoelichting staat dat dit geen belemmering vormt, omdat de bestaande woning in een afzonderlijke procedure wordt omgezet naar een niet geluidgevoelige bestemming. Volgens indiener is deze werkwijze onjuist en is er op geen enkele manier geborgd dat het afzonderlijke besluit daadwerkelijk wordt genomen. Daarnaast kan het afzonderlijke besluit worden vernietigd, zonder dat dit gevolgen heeft voor de geldigheid van het ontwerpbestemmingsplan.	De gemeente is eigenaar van dit pand aan de Bovenweg 14. De gemeente zal passende maatregelen treffen om te voorkomen dat zich ten aanzien van geluidsoverlast een onaanvaardbare situatie ontstaat. De maatregel bestaat uit het stoppen van bewoning. In ieder geval zal de bewoning van het pand tijdig worden beëindigd, zodat de belangen van de Wet geluidhinder en de Wro niet in het gedrang komen.
3.17	Voor de geluidbelasting op de gevels van overige bestaande woningen aan de Bovenweg neemt de geluidbelasting toe met 5 dB. Aan de voorkeursgrens (48 dB) wordt niet voldaan, maar aan de maximale grenswaarde (58 dB) wel. Het college dient daarbij een hogere waarde besluit te nemen (100a lid 1 onder b sub 1 jo 110a Wgh). Ingevolge artikel 110c, tweede lid, Wet geluidhinder had het ontwerpbesluit van het hogere waardenbesluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Dit is niet gebeurd.	Het hogere waarden besluit is genomen op 8 november 2023, de dag waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd. Daardoor is het niet direct tezamen met het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Hoewel dit idealiter wel was gebeurd, zijn wij van mening dat de belangen van derden hierdoor niet zijn geschaad.
3.18	Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D.11.2 bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage 7 een mer-beoordelingsnotitie van Buro SRO aangehecht, maar deze beoordeling is niet in lijn met de artikelen 7.16-7.19 Wm en de criteria van de Europese richtlijn betreffende de mer. Het mer-beoordelingsbesluit ontbreekt bovendien.	In bijlage 7 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide m.e.r.-beoordelingsnotitie gevoegd. De notitie voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De indiener motiveert ook niet waarom de notitie niet in lijn met artikel 7.16-7.19 Wm en Europese richtlijn zou zijn. Verder wordt opgemerkt dat het college op 31 oktober 2023 heeft besloten dat voor de ontwikkeling van 't Hul Noord geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.
3.19	Indiener zet vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan om de volgende redenen: - Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, Bro dient in de plantoelichting inzicht te worden gegeven onder meer in de financieel-economische uitvoerbaarheid van het	Nader onderzoek is gebleken dat het bestemmingsplan een tekort kent in de grondexploitatie en dat er een voorziening wordt genomen en dit is toegevoegd aan de paragraaf over economische uitvoerbaarheid.

	plan. In paragraaf 4.7 van de plantoelichting wordt in dit verband aangegeven dat de gemeente actieve grondpolitiek voert om de gronden in het plangebied te verwerven en tot ontwikkeling te brengen. Dit is bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (nog) niet het geval; de gemeente beschikt niet over het eigendom van alle gronden in het plangebied. Andere (financiële) onzekerheden staan opgesomd in paragraaf 9.3 van de Structuurvisie, zoals de te verwachten hoge realisatiekosten voor de reconstructie van de Bovenweg. In de plantoelichting is evenwel geen enkel inzicht gegeven in de kosten, de financiële risico's van het plan en de exploitatieopzet. Onduidelijk is of de kosten worden gedekt door de (te verwachten) baten, mede gelet op de risico's (die bijv. spelen in het kader van de grondwerving en de wijziging van de infrastructuur), en of het plan in dat geval ook zal worden gerealiseerd.	
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen: • In de toelichting wordt de onderbouwing dat het plan past in het provinciale beleid aangepast op basis van de nieuwe Omgevingsverordening provincie Gelderland; • Het nader ecologisch onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de resultaten van het onderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting. Op de verbeelding wordt een aanduiding met daaraan gekoppeld in de regels een bouwverbod opgenomen waarvan kan worden afgeweken als wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn voor de uil. • Wijziging van toelichting van het bestemmingsplan en de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid is herschreven.
4	Indiener 4	De zienswijze van indiener 4 is gelijklopend aan de zienswijze van indiener 3. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 3 is vermeld.

		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Aangezien indiener 4 een gelijklopende zienswijze heeft ingediend leidt de zienswijze van indiener 4 tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar dat wat onder 'Conclusie' bij indiener 3 is vermeld.
5	Indiener 5	
5.1	Er wordt gesproken over een 'woonwijk met een ruime opzet'. Wanneer gekeken wordt naar de bebouwingsgraad, dan wordt gezien dat de bebouwingsgraad in plan Molenbeek aanzienlijk lager ligt. Daarnaast is het aantal te verwachten woningen gedurende het traject naar boven bijgesteld naar 750. Hoe vaak wordt dit nog bijgesteld, en in hoeverre is met dit aantal te verwachten woningen nog te spreken over 'ruime opzet', en in hoeverre doet men nog recht aan de toegezegde groen- en waterstructuren waarmee het plan inclusief alle woonvelden omgeven zouden worden?	De groen- en waterstructuren blijven aanwezig. In het exploitatieplan is de realisatie ervan verzekerd. In het bestemmingsplan is na realisatie de instandhouding van deze structuren met een voorwaardelijke verplichtingen geborgd. Dit bestemmingsplan legt het woningaantal vast en er is geen verdere ophoging van het aantal woningen voorzien. De bebouwingsgraad voor het onderhavige plan ligt net als voor Molenbeek onder de 20 woningen per hectare. Dit is qua dichtheid aan de lage kant voor een dorp.
5.2	In de participatienota wordt gesproken over een separate onderbouwing met betrekking tot de openheid afgezet tegen de woningbouw, waaruit de conclusie volgt dat de locatie geen uitzonderlijke waarde heeft op het gebied van openheid. Indieners verzoeken de onderbouwing te ontvangen.	Zie de reactie bij zienswijze 3.4.
5.3	Indieners worden graag op de hoogte gehouden over de concrete invulling van de grondhoogten in het plangebied, met name voor de percelen langs de Hullerweg. Dit graag in het voorstadium met de betrokkenen delen.	In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over het begrip peil, dat relevant is voor de bouwhoogten van bouwwerken (artikel 1.61 van de planregels). Bij de uitvoering van het bestemmingsplan moet hieraan worden voldaan. Gelet op de omvang van het plan kunnen wij afzonderlijke partijen helaas niet actief en individueel informeren over de uitvoering.
5.4	In het bestemmingsplan kan worden afgeweken van de maximale hoogte als gevolg van de molenbiotoop. Dit komt op indieners over als eigenhandig aan de knoppen draaien, zodat beoogde	De molenbiotoop beoogt de windvang van de molen te beschermen. De regeling van de molenbiotoop is een verplichte vertaling van het provinciaal beleid.

	plannen ten kosten van de regelgeving toch doorgang kunnen vinden.	Niet iedere bouwontwikkeling binnen de molenbiotoop zorgt ook daadwerkelijk voor een verslechtering van de windvang, daarom is de afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan heeft als voorwaarde dat de windvang van de molen niet onevenredig mag worden beperkt door de afwijking. Dit betekent dat een afwijking van de in artikel 13.3.2. van de regels opgenomen bouwhoogte pas kan worden toegestaan, als uit onderzoek blijkt dat de windvang van de molen niet in het gedrang komt. Hiermee wordt geen regelgeving doorkruist, maar wordt recht gedaan aan het belang van bescherming van de molenbiotoop.
5.5	Indieners worden graag op de hoogte gehouden over (wijziging in) het aantal te verwachten en type woningen binnen de lintbebouwing, met name in de zone tegenover de Hullerweg 21/23.	Indien er een aanvraag wordt ingediend voor omgevingsvergunning voor woningbouw zal dit worden gepubliceerd zodat eenieder daar kennis van kan nemen. Zie verder de reactie bij zienswijze 5.3.
5.6	Participatienota: Individuele schriftelijke reacties + individuele reacties Maptionnaire (digitaal platform) onder 1.1, 7.3, v12/v13, v30 leiden tot het verzoek om op de hoogte gehouden te worden van de functionele uitvoering van de knippen.	Over de knippen van de weg zal via een separaat proces een besluit worden genomen en daar zal via de reguliere communicatiekanalen kenbaar gemaakt worden. Zie verder de reactie bij zienswijze 5.3.
5.7	Participatienota: Individuele schriftelijke reacties + individuele reacties Maptionnaire (digitaal platform) onder 7.2, wa2 en wo17 leiden tot het verzoek om op de hoogte te worden gehouden van de concrete invulling van de grondhoogten in het plangebied.	Zie de reactie bij zienswijze 5.3.
5.8	Participatienota: Individuele schriftelijke reacties + individuele reacties Maptionnaire (digitaal platform) onder 7.6, 16.1, wo6, wo14, wo15 en wo16 leiden tot het verzoek om op de hoogte te worden gehouden over (wijzigen in) het aantal te verwachten en type woningen binnen de lintbebouwing. Daarnaast geven indieners aan dat het onjuist is dat de goot- en nokhoogte langs de linten is aangepast naar respectievelijk 4 m en 10 m. De nokhoogte is volgens indiener aangepast naar 9 m.	De bouwhoogte is voor de lintbebouwing inderdaad aangepast naar 9 meter in plaats van 10 meter en correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zie verder de reactie bij zienswijze 5.4.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

6	Indiener 6	
6.1	Indiener geeft aan dat er gestreefd wordt naar het behoud van de openheid van karakteristieke landschappen. Nieuwe bestemmingen mogen de openheid niet aantasten. Per 1 januari treden echter nieuwe regels in werking voor landschap. Bij ingrepen in het landschap moet in heel Gelderland rekening worden gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Indiener concludeert dat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het plan voldoet daarmee aan de nieuwe landschapsregels uit de Omgevingsverordening die per 1 januari geldt. Indiener stemt in met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.	De indiener merkt terecht op dat de provinciale Omgevingsverordening met ingang van 1 januari 2024 is aangepast. Als gevolg hiervan worden ook wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Zie daarvoor de reactie op zienswijze 3.4.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen: In de toelichting wordt de onderbouwing dat het plan past in het provinciale beleid aangepast op basis van de nieuwe Omgevingsverordening provincie Gelderland.
7	Indiener 7	
7.1	Indiener geeft aan dat het aantal woningen van 750 niet acceptabel is, aangezien altijd beloofd is dat 't Hul Noord een groene open wijk zal worden met als voorbeeld wijk Molenbeek. Volgens indiener zijn het te veel woningen op de beschikbare oppervlakte en een verstening van hoogwaardig natuurlandschap.	Zie de reactie op zienswijze 2.2.
7.2	De appartementen aan het einde van de Hullerweg/ Molenweg zijn niet acceptabel als lint bebouwing ook al wordt er groen omheen geplaatst.	Anders dan de indiener stelt, worden er geen appartementen geplaatst aan het einde van de Hullerweg / Molenweg. Zie de reactie op zienswijze 2.3.
7.3	De hoogbouw van 14 m in deze groene wijk is niet acceptabel. Een bouwhoogte van 9 of 11 m met maximaal 1 verdieping en zolder is acceptabel.	In het participatieverslag is deze opmerking van een stedenbouwkundig reactie voorzien, welke hierna nogmaals is opgenomen.

		“Binnen het plan hebben de reguliere woonvelden een maximum goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter. Dit betekent dat een woning binnen deze reguliere woonvelden kan bestaan uit maximaal twee lagen met kap. Dit is vergelijkbaar met de maximale hoogtes in Molenbeek en bestaande Hul (ten zuiden van de Hullerweg). Er is gekozen om midden in het plan een hogere bouwhoogte toe te passen om ook ruimte te maken voor andere woningtypes zoals appartementen wat geschikt kan zijn voor het goedkopere segment/sociale huur. Dit betekent een maximum goothoogte van 9 meter en een maximum bouwhoogte van 14 meter. Dit betreft één extra woonlaag in vergelijking met de reguliere woonvelden. Dit sluit hiermee aan op de reguliere woonvelden waardoor het verschil niet te groot is. Er is bewust gekozen om deze woonvelden niet aan de randen te leggen om te voorkomen dat dit verschil te groot wordt met de bestaande omgeving. De plek van de buurtfuncties zijn bovendien op een ruime kavel gesitueerd met groene omzoming en hierdoor is deze hoogte ook verantwoord. Deze bebouwing is vanuit het landelijk gebied niet zichtbaar.”
7.4	Indiener vindt dat er een te hoog percentage sociale huur en koop is. Daardoor is er een grotere kans op veel statushouders en type bewoners die overlast veroorzaken. Indiener stelt een percentage van maximaal 10% voor, waardoor ook het aantal huizen volgens indiener drastisch omlaag kunnen. Dit gezien duurdere woningen meer opleveren en er minder woningen nodig zijn om het financieel haalbaar te laten zijn.	In 2023 heeft de gemeente de Woondeal ondertekend. Deze regionale woondeal vormt de doorvertaling van de afspraken tussen het Rijk en de provincie naar de gemeenten over de bijdrage die wordt geleverd aan de landelijke woonopgave van 900.000 woningen tot en met 2030. Hierin is ook opgenomen dat elke gemeente 30% sociale huur opneemt in haar bouwplannen, naast afspraken over andere woningbouwcategorieën. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het genoemde percentage een wettelijke verplichting. In het onderhavige bestemmingsplan komen wij deze eerder gemaakte afspraken na.
7.5	Diverse dan niet alle onderzoeken en rapporten zijn gebaseerd op 400-500 woningen. Indiener geeft aan dat vooraf feitelijk aangetoond dient te worden of deze 750 woningen passen op de volgende aspecten: natuur, CO2, Wnb vergunning, verkeersontsluiting, open karakter, vitaal en veilige wijk.	Zie de reactie op zienswijze 2.4.
7.6	Verzoek aan provincie ging om 400-600 woningen, maar dit is nu aanzienlijk verhoogd naar 750 woningen. Met de provincie moet volgens indiener worden afgestemd of zij dit acceptabel vindt in dit hoogwaardige natuurlandschap.	Zie de reactie op zienswijze 2.5.

7.7	Door de gemeente Nunspeet zou in de communicatie met de provincie zijn gesuggereerd dat dit de enige mogelijkheid zou zijn om woningen te bouwen. De provincie heeft hierbij verzocht dit beter te beargumenteren en aantoonbaar te overleggen dat er geen andere alternatieven zijn.	Zie de reactie op zienswijze 2.6.
7.8	Indiener verzoekt om een beter aantoonbaar plan op te stellen waaruit blijkt dat men ook echt voor de Nunspeters bouwt en hoeveel wachtenden er zijn. Hoe borgt de gemeente dat deze Nunspeter zekerheid hebben dat zij een woning krijgen? Dit ter voorkoming dat waardevol landschap wordt opgeofferd aan buitenstaanders en de Nunspeters de rij staan voor een woning in het dorp.	Zie de reactie op zienswijze 2.7.
7.9	Indiener voert het volgende aan ten aanzien van de verkeersnotitie van Royal HaskoningDHV: - Verwachtte verkeersintensiteit Bovenweg 6800 mvt/etmaal boven de bovengrens (6000 mvt/etmaal) van de maximaal gewenste intensiteit op dit type wegen. - Indiener geeft aan dat er mogelijk geen sprake meer is van eventuele restcapaciteit en dat er nader onderzoek benodigd is. - De capaciteit van de Elburgerweg wordt nauwelijks genoemd. Volgens indiener levert dat nu al wachtrijen op voor de rotondes bij de Rondweg-Kolk, Oenenburgweg, Molenbeek, Molijnlaan/ Molenweg, Zeeweg/ Poort van 't Hul en Waterweg. Volgens indiener zal motorisch verkeer met de bestemming centrum of andere woonplaatsen niet via de A28 naar hun bestemming gaan, maar via de kortste route. - De ontsluiting A28 op- en afritten Eperweg en Elspeterweg zijn nu al overbelast met name in de middag tussen 16:00-18:30 en ook in de ochtend. Met toename van de inwoners door dit soort woonwijken zal dat knelpunt vergroten in zeer onveilige situaties doordat auto's niet tijdig	Zie de reactie op zienswijze 2.9.

	de snelweg kunnen verlaten en de vluchtstroken moeten gebruiken.	
7.10	Omliggende wegen als de Kolmansweg en de Waterweg zullen veel meer verkeer toename krijgen dan nu in de modellen wordt voorgesteld, aangezien de route vanuit Hul Noord naar het centrum van Nunspeet via deze wegen aantrekkelijker is dan de route via de Bovenweg.	Zie de reactie op zienswijze 2.10.
7.11	Indiener geeft aan dat de 2 knippen in de Oude Zeeweg en de Molenweg voor aanwonenden tussen / achter de knips voorzien moeten worden in een elektronische doorgangsmogelijkheid met behulp van: - Ontheffing door middel van kentekenscanner op verzinkbare paaltjes in beide rijrichtingen of - Bediening met transponder.	Het plan is passend en uitvoerbaar ten aanzien van het onderdeel verkeer. De uitwerking van de knippen in de Oude Zeeweg en Molenweg moeten nog nader bekeken worden. De suggestie nemen we mee voor de toekomst.
7.12	Indiener doet de volgende suggesties met betrekking tot geluidsoverlast van de wegen: - Hullerweg grasblokken in berm verwijderen maken veel lawaai. Nieuw asfalt voorzien van geluidsreducerend asfalt. - De Molenweg, de Bovenweg, de Kolmansweg ook voorzien van geluidsreducerend asfalt.	Zie de reactie op zienswijze 2.11.
7.13	Indiener doet de suggestie om de aanleg van de groenstroken tussen de bestaande woningen en de woonwijk als eerste uit te voeren zodat er zo snel mogelijk een groene afbakening is.	Zie de reactie op zienswijze 2.12.
7.14	Indiener vraagt zich af of de bestemming van de percelen van bestaande bewoners ongewijzigd blijven.	Zie de reactie op zienswijze 2.13.
7.15	Indiener benadrukt nogmaals om eerst alle inbreidingsmogelijkheden volledig te benutten. Uitbreiding dient dan pas gedaan te worden wanneer alle opties zijn uitgevoerd en uitbreiding noodzakelijk is. Er zijn intussen meerdere mogelijkheden extra beschikbaar gekomen als Feitenhof, locaties Vennepad, Molijnlaan, Nunspeet-Oost (tussen Oenenburg en De Kolk).	Zie de reactie op zienswijze 2.14.

		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
8	Zienswijze 8	
8.1	Zowel in het ontwerp van de structuurvisie als in de vastgestelde structuurvisie wordt aangegeven dat de bestaande groenstructuur gehandhaafd blijven en dat de oude structuur wordt hersteld. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervan afgeweken. De bestaande structuur wordt bestemd als groen, maar het herstel van de groenstructuur wordt als wonen bestemd. Indiener ziet graag dat deze ook bestemd wordt en dat de bebouwing en de wegen daarop aansluiten. Indiener heeft in de bijlage suggesties gedaan voor de verbeelding.	In de structuurvisie is het concept van het versterken van de groenstructuur verbeeld. In de nadere uitwerking naar het structuurmodel is op deze locatie niet gekozen voor een houtwal. Wel is er langs de hoofdontsluitingsweg een groene begeleiding beoogd. De nieuwe groenstructuur van houtwallen die in het structuurmodel is opgenomen is als Groen bestemd. Binnen de bestemming Groen wordt in ieder geval groen gerealiseerd. In de bestemmingen Woongebied en Verkeer kan ook groen gerealiseerd worden, zoals de beoogde groene begeleiding van de hoofdontsluitingsweg. De proefverkaveling is niet de definitieve verkaveling, deze heeft geen bindende status.
8.2	Indiener heeft eerder aangegeven het belangrijk te vinden dat de bebouwing aan de randen van 't Hul Noord aansluiten bij de omliggende woningen qua korrelgrootte en bouwhoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een deel van de bebouwing, welke aansluit op de Oude Zeeweg, een nokhoogte van 11 m en een goothoogte van 6 m mag hebben. Dit terwijl de maximale bouwhoogte aan de Oude Zeeweg 9 bedraagt en de maximale goothoogte 4 m. Daarnaast wordt in het 'voorbeeld uitwerking structuurmodel' aangegeven dat aan de rand van de Oude Zeeweg twee volumes met 6 en 11 woningen komen. De voorgaande punten sluiten volgens indiener niet aan op de bestaande bebouwing aan de Oude Zeeweg. Indiener verzoekt dat de bebouwing van de eerste rij (de rand) wordt omgewisseld met de vrijstaande bebouwing van de tweede rij (indiener heeft hiervoor voorstellen gedaan in de bijlage). Daarnaast verzoekt indiener om de bouwhoogtes aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing van de Oude Zeeweg.	Direct aan de Oude Zeeweg is de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 9 meter om een overgang van de bebouwing aan de Oude Zeeweg naar de rest van de nieuwe bebouwing in 't Hul Noord te creëren. In zoverre is in het bestemmingsplan is al voorzien in de maximale bouwhoogten, waarop de indiener wijst. De locatie waar indiener op doelt ligt niet direct aan de Oude Zeeweg. De maximale goot- en bouwhoogte op deze locatie is respectievelijk 6 en 11 meter. Daarmee wordt een passende overgang gerealiseerd tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. De voorbeeld uitwerking structuurmodel heeft geen juridische status. In het bestemmingsplan is nog niet uitgewerkt welke woningen waar worden gerealiseerd binnen het woonveld. Dit wordt later nader uitgewerkt.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

9	Indiener 9	De zienswijze van indiener 9 is gelijklopend aan de zienswijze van indiener 3. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 3 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Aangezien indiener 9 een gelijklopende zienswijze heeft ingediend leidt de zienswijze van indiener 9 tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar dat wat onder 'Conclusie' bij indiener 3 is vermeld.
10	Indiener 10	
10.1	Door de gemeente worden termen als 'instandhouding van een dorpskarakter', 'plan met een ruimtelijke opzet', 'benadrukking van een open en landelijk karakter', 'landschappelijk inpassing' en 'het groene karakter in stand houden' gebruikt. Het plan begon eerder ook met circa 450 woningen, zoals ook bij Molenbeek, maar dit zijn er nu 750. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente (steeds meer) woningen op hetzelfde gebied wilt plaatsen. Indiener geeft daarbij aan dat aan de termen geen recht wordt gedaan.	Zie de reactie op zienswijze 5.1.
10.2	Indiener geeft aan dat het beter is het plan 't Hul Noord spiegelbeeldig (qua aantallen/ qua aanzicht) aan Molenbeek in te richten. Dit doet volgens indiener meer recht aan een evenwichtige, dorpse, open en landelijk karakter.	Zie de reactie op zienswijze 5.1.
10.3	Door de gemeente is een voorkeursrecht gevestigd op de centrumlocatie Feitenhof en dit was niet gepland bij aanvang van de bouwplannen 't Hul Noord. In Feitenhof zou voldoende ruimte moeten zijn om grotere aantallen woningen te bouwen. 't Hul Noord zou dan volstaan met fors minder woningen dan 750 woningen.	Deze twee projecten 't Hul Noord en Feitenhof worden beiden gefaseerd gerealiseerd. Deze twee plannen zijn complementair aan elkaar. De woningtypen van beide plannen verschillen van elkaar, vandaar dat ze complementair zijn. Zelfs met de realisatie van deze twee projecten wordt niet voldaan aan de woningbehoefte. Om deze reden is er geen aanleiding tot verlaging van de woningaantallen in 't Hul Noord.

10.4	Het stijgende aantal gewenste woningen in het plan suggereert een wens van de gemeente om te gaan bouwen voor niet-Nunspeters. In omliggende gemeenten blijkt uit diverse stukken dat het bouwpercentage voor niet-inwoners (Randstad) zelf tot 50% kan gaan bedragen. Indieners geven aan dat Nunspeet te klein is om te voorzien in bouwlocaties voor andere regio's. Moet de gemeente zich niet wat bescheidener opstellen qua aantal te woningen, gezien de zorg tot behoud van natuur.	De gemeente streeft ernaar om zoveel mogelijk te richten op de lokale bevolking. Het toekomstig woningaanbod moet zich daarom richten op alle leeftijdsgroepen en inkomensklassen binnen de gemeente. Door te streven naar een groene en open wijk kan compact worden gebouwd waarbij er nog steeds ruimte is voor groen. Zie ook de reactie op zienswijze 2.7.
10.5	Op de voormalige IKC-locatie zijn 24 woningen ingetekend met een oppervlakte van 200 m ² per woning. Invulling van 24 woningen op zo'n beperkt stuk grond doet het uitgangspunt 'landschappelijk' geen recht. Aangezien het stuk Molenweg van indieners met name vrijstaande woningen betreft (zo ook de randen van plan Molenbeek) zal het plaatsen van lagere vrijstaande woningen aan de oostzijde van 't Hul Noord (spiegelbeeldig aan Molenweg) een vriendelijker, dorpser, ruimtelijker en opener en evenwichtiger beeld geven.	De woningdichtheid is in dit woonveld iets hoger dan in andere woonvelden. Echter gaat het hier om kleine rug-aan-rugwoningen met een beperkte omvang. De bebouwingsdichtheid is daarmee vergelijkbaar met de rest van het plan. Zie verder ook de reactie op zienswijze 2.3.
10.6	Voor een groot deel van de Hullerweg geldt 'lintbebouwing met landschappelijke elementen'. Doorzetten hiervan richting de kruising Molenweg is verstandig volgens indieners. De opzet van 't Hul Noord zou qua aanzicht spiegelbeeldig aan de Molenweg moeten zijn.	Zie de reactie op zienswijze 2.3.
10.7	Indieners maken zich zorgen over de te verwachten verkeersbewegingen. De gemeente verwijst volgens indieners naar de verkeersonderzoeken die geen verkeersproblemen aantonen. De praktijk leert volgens indieners dat het regelmatig een probleem is om met de auto in het centrum van Nunspeet te komen en te parkeren. Met de toename van het aantal geplande verkeersbewegingen vreest indiener voor meer probleem. Onderkent de gemeente deze zorg? Kan (het centrum van) Nunspeet wel echt zoveel extra verkeersbewegingen aan, of wordt dit punt op zijn be- loop gelaten?	Het wegennet binnen de gemeente Nunspeet is voldoende toereikend om de toename in verkeersbewegingen te verwerken. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen de verkeersbelasting van de nieuwe ontwikkeling aan kan. Wij zien geen aanleiding dat dit pan elders in de gemeente voor knelpunten zou kunnen zorgen. De verkeersstromen richting het centrum worden verdeeld over het bestaande wegennet in en rondom het centrum. Het parkeeraanbod voor zowel kort- alsook lang parkeren rondom het centrum is voldoende toereikend. Binnen afzienbare tijd worden extra fiets parkeerplekken aangelegd rondom het centrum.

10.8	In het bestemmingsplan is minder groen ingetekend dat in de structuurvisie 't Hul Noord. Indiener zou graag zien dat er meer oog is voor de door de gemeente zelf genoemde landschappelijke en groene uitgangspunten. Indiërs verzoeken een participatiegelegenheid bij het inrichten van de groene zones voor bewoners Hullerweg/Molenweg.	Met het bestemmingsplan volgen wij de structuurvisie. Het bestemmingsplan leidt tot een concrete invulling van de globale aanduidingen van de structuurvisie. Langs de Hullerweg / Molenweg ligt een zone die is aangemerkt voor 'behouden en versterken groen- en bebouwingsstructuur'. In deze zone is dus niet alleen groen beoogd, maar ook bebouwing. Er ligt ook bestaande bebouwing binnen deze zone. Voor de groensingels zal een inrichtingsplan opgesteld worden met passende beplanting. Omdat er al een ruim participatieproces is doorlopen en de invulling van alle groenstroken in het plangebied zeer uitvoeringsgericht is, zullen wij hiervoor geen afzonderlijk participatieproces starten.
10.9	In een van de artikelen wordt door de gemeente een ontsnapingsclausule opgenomen voor molenbiotoop-eisen. Indiener vraagt zich af of het gewenst is dat de gemeente zichzelf uitzondering zou mogen verlenen. Tot nu toe is het zo dat ieder burger zich aan de regels van de molenbiotoop conformeren. Uitzondering hierop haalt het gelijkheidsbeginsel onderuit.	Zie de reactie op zienswijze 5.4.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
11	Indiener 11	
11.1	Er heeft een gesprek met indiener en gemeente plaatsgevonden op 6 december 2023. Het gespreksverslag is nog niet ontvangen, Er kunnen nog argumenten uit het gesprek van 6 december jl. volgen.	Op 21 december 2023 is het verslag van het gesprek van 6 december 2023 gemailld.
11.2	Indiener heeft eerder gevraagd om invulling te geven aan de richting die kan worden afgeleid uit het structuurplan uit 2021. Ten onrechte dreigt te worden gekozen voor de bestemming groen. Wat indiener betreft wordt, indien niet de gewenste recreatieve bestemming kan worden gegeven, er minimaal voor gekozen de huidige agrarische bestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.	In de reactie op de inspraakreactie van de indiener op het structuurmodel hebben wij meegedeeld een eventuele uitbreiding van het caravanpark als een losstaand project te zien. In de afgelopen jaren is geen concreet voorstel ingediend. Inmiddels is de behoefte aan woningbouw dusdanig groot dat het algemeen belang voor woningbouw vereist, dat de gemeente hieraan prioriteit geeft ten opzichte van een mogelijke uitbreiding van het caravanpark. Het herbestemmen van de agrarische bestemming past niet bij de doeleinden die gewenst zijn op de betreffende gronden. De bestemming Groen is

		hiervoor passend. Daarnaast is het instrument wijzigingsbevoegdheid verdwenen met de komst van de Omgevingswet. Het is dan ook niet opportuun om in het onderhavige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarvan in de toekomst vanwege de Omgevingswet geen gebruik meer gemaakt kan worden. Het is dan ook niet opportuun om in het onderhavige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarvan in de toekomst vanwege de Omgevingswet geen gebruik meer gemaakt kan worden.
11.3	De huidige waarde/aantrekkelijkheid van het bedrijf zitten met name in de locatie. De beoogde situatie levert een situatie op die vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet aantrekkelijk is.	Het aantrekkelijk zijn van een omgeving is veelal een subjectieve beleving. Rondom het caravanpark komt een groene bufferzone, die in het bestemmingsplan is geborgd. Deze afscheiding zorgt voor een passende overgangszone tussen de nieuwe woonwijk en het caravanpark. Naar onze mening komt de aantrekkelijkheid van het caravanpark hierdoor niet in het gedrang.
11.4	Indiener stelt het volgende voor: - de recreatieve bestemming aan de oostzijde van het bedrijf met een strook van 10 á 15 m uit te breiden; - dat ook te doen door een strook aan de zuidzijde recreatief te bestemmen; - en het U-gedeelte te voorzien van recreatieve mogelijkheden.	De door de indiener voorgestelde bestemmingen zorgen ervoor dat de woningbouw niet zoals gepland kan plaatsvinden. De behoefte van woningbouw prevaleert op dit punt zoals aangegeven bij 11.2. Bovendien is de door de indiener gewenste uitbreiding voorzien op gronden, die niet in eigendom zijn van indiener. De gemeente ziet geen reden om de door indiener genoemde bestemmingen toe te kennen.
11.5	Indiener heeft, in tegenstelling tot wat uit voorliggende stukken blijkt, een uitgewerkt plan ingediend en dit plan is ook door de gemeente ontvangen. Zo blijkt uit een ontvangen reactie daarop en het feit dat het is besproken met leden van het college.	Door indiener is in het verleden een schets verstrekt, maar er zijn geen concrete uitbreidingsplannen ingediend. Hierbij is ook relevant dat de uitbreiding die de indiener voor ogen heeft, is voorzien op gronden van derden. Aangezien een concreet uitbreidingplan ontbreekt zien wij geen aanleiding om dit te betrekken bij het onderhavig bestemmingsplan.
11.6	De verbreding van de groenbestemming, zoals hierboven gewenst, zal, in tegenstelling tot de weerlegging van de wens van indiener, zal niet leiden tot een fundamentele inperking van de woningbouwmogelijkheden.	Het is onduidelijk wat de wens is met betrekking tot uitbreiding groen, omdat door de indiener om een uitbreiding van de recreatieve bestemming is gevraagd.

11.7	Over het U-gedeelte staat reeds nu vast dat een invulling t.b.v. een woonwijk, gelet op de minimaal tot een recreatiebedrijf te hanteren afstanden en gelet op het feit dat dat gedeelte is 'ingeklemd' tussen recreatief bestemde gronden, niet aan de orde is.	Er geldt een richtafstand van minimaal 50 meter tussen de woningen en de recreatieve bestemming. Aan deze richtafstand wordt in dit geval voldaan. Aan de 'u' waarop de indiener wijst, is de bestemming Groen toekend als onderdeel van de groene bufferzone tussen de nieuwe woonwijk en het caravanpark.
11.8	Voor het U-gedeelte wenst indiener dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen (agrarisch naar recreatief).	De wijzigingsbevoegdheid bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Het opnemen van een wijzigingsmogelijkheid in het onderhavige bestemmingsplan is dan ook niet opportuun. Zie verder reactie op 11.2.
11.9	De bufferstrook is bij meting op ruimtelijkeplannen.nl 43-45 m in plaats van de vereiste 50 m.	De afstand tussen de bestemming Recreatie en de bestemming Wonen is 50 meter. Zie hiervoor het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2010 en het onderhavige bestemmingsplan.
11.10	Gelet op de rust (onder andere zondagsrust) die de klanten van indiener is het onwenselijk de bufferstroken te bestemmen als intensief recreatief medegebruik.	Anders dan de indiener stelt, is er geen sprake van intensief recreatief medegebruik. De bestemming van de bufferzone is Groen, waarop geen intensieve recreatieve gebruiksmogelijkheden zijn voorzien.
11.11	Indiener verzoekt het volgende ten aanzien van de planregels bij de groenbestemmingen rondom het recreatiebedrijf: - 3.1 b; vervangen door alleen 'voetpaden' - 3.1 c; 'speelvoorzieningen' te laten verwijderen.	Wij zien geen aanleiding om het gebruik van de groenbestemming te beperken voor alleen voetpaden en fietspaden uit te sluiten. Als gemeente willen we juist meer stimuleren om mensen te laten fietsen. Juist kan de groene zone een gewenste toevoeging zijn om passend in de omgeving een speelvoorziening te bieden.
11.12	Uit de plantoelichting en uit de voorliggende Participatie nota blijkt dat er wat betreft 'water-aspecten' nog onderzoeken moeten plaatsvinden.	Voor het onderhavige bestemmingsplan is een watertoets opgesteld en het waterschap heeft hiermee ingestemd. De nadere technische uitwerking wordt in het waterhuishoudkundig plan meegenomen wat in een later stadium wordt opgesteld samen met het waterschap.
11.13	De afstroom in noordelijke richting (feitelijk richting bedrijfsterrein van de indiener) vergt bijv. met betrekking tot waterretentie nader onderzoek.	Zie de reactie onder 11.12.
11.14	Er zijn voornemens tot ophoging. Indiener maakt zich zorgen en is van oordeel dat eerst de wateraspecten afdoende moeten worden onderzocht en er moet duidelijk zijn dat er geen enkel negatief gevolg is.	De intentie is om de groenstrook niet op te hogen. Zie verder de reactie onder zienswijze 11.12

11.15	Bij de situering van eventuele retentiegebieden pleit indiener voor het nadrukkelijk rekening houden met de belangen van indiener.	De situering van de retentiegebieden ligt nog niet vast i.v.m. nadere technische onderzoeken. Binnen de bestemming Groen is retentie in beginsel mogelijk gemaakt. Dit neemt niet weg dat bij de situering van de retentiegebieden ook de belangen van aanliggende partijen, waaronder indiener worden meegewogen.
11.16	Indiener gaat er van uit dat de mogelijkheid om grondwater te gebruiken alleen (blijft) gelden voor de nu bestaande situatie. Zij wenst haar afhankelijkheid van grondwater voor haar watervoorziening te behouden. Zij verzoekt om in de planregels een verbod wordt opgenomen, waarbij geen gebruik kan worden gemaakt van grondwater dan na door een verlening van een omgevingsvergunning.	Het verzoek van indiener valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De vergunning voor grondwateronttrekking is een bevoegdheid van het Waterschap en niet van de gemeente.
11.17	Indiener gaat ervanuit dat rekening wordt gehouden met de belangen van haar met betrekking tot de flora- en faunawaarden op en om het recreatiegebied.	Landschappelijke en natuurwaarden zijn onderdeel van de beoordeling of het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In zoverre wordt hiermee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening gehouden.
11.18	Indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid op te nemen en op dit punt het bestemmingsplan vast te stellen waarbij meer rekening wordt gehouden/ recht wordt gedaan aan de Structuurvisie.	Zie de reactie op zienswijze 11.2 en zienswijze 11.8.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
12	Indiener 12	
12.1	Door de gemeente worden termen als 'instandhouding van een dorpskarakter', 'plan met een ruimtelijke opzet', 'benadrukking van een open en landelijk karakter', 'landschappelijk inpassing' en 'het groene karakter in stand houden gebruikt'. Het plan begon eerder ook met circa 450 woningen, zoals ook bij Molenbeek, maar dit zijn er nu 750. Indiener vraagt zich af waarom de ge-	Zie de reactie op zienswijze 5.1.

	meente (steeds meer) woningen op hetzelfde gebied wilt plaatsen. Indiener geeft daarbij aan dat aan de termen geen recht wordt gedaan.	
12.2	Indiener geeft aan dat het beter is het plan 't Hul Noord spiegelbeeldig (qua aantallen/ qua aanzicht) aan Molenbeek in te richten. Dit doet volgens indiener meer recht aan een evenwichtige, dorpse, open en landelijk karakter.	Zie de reactie op zienswijze 5.1.
12.3	Door de gemeente is een voorkeursrecht gevestigd op de centrumlocatie Feitenhof en dit was niet gepland bij aanvang van de bouwplannen 't Hul Noord. In Feitenhof zou voldoende ruimte moeten zijn om grotere aantallen woningen te bouwen. 't Hul Noord zou dan volstaan met fors minder woningen dan 750 woningen.	Zie de reactie op zienswijze 10.3.
12.4	Het stijgende aantal gewenste woningen in het plan suggereert een wens van de gemeente om te gaan bouwen voor niet-Nunspeters. In omliggende gemeenten blijkt uit diverse stukken dat het bouwpercentage voor niet-inwoners (Randstad) zelf tot 50% kan gaan bedragen. Indieners geven aan dat Nunspeet te klein is om te voorzien in bouwlocaties voor andere regio's. Moet de gemeente zich niet wat bescheidener opstellen qua aantal te woningen, gezien de zorg tot behoud van natuur.	Zie de reactie op zienswijze 2.7 en zienwijze10.4.
12.5	Op de voormalige IKC-locatie zijn 24 woningen ingetekend met een oppervlakte van 200 m ² per woning. Invulling van 24 woningen op zo'n beperkt stuk grond doet het uitgangspunt 'landschappelijk' geen recht. Aangezien het stuk Molenweg van indieners met name vrijstaande woningen betreft (zo ook de randen van plan Molenbeek) zal het plaatsen van lagere vrijstaande woningen aan de oostzijde van 't Hul Noord (spiegelbeeldig aan Molenweg) een vriendelijker, dorpser, ruimtelijker en opener en evenwichtiger beeld geven.	Zie de reactie op zienswijze 10.5.

12.6	Voor een groot deel van de Hullerweg geldt 'lintbebouwing met landschappelijke elementen'. Doorzetten hiervan richting de kruising Molenweg is verstandig volgens indiener. De opzet van 't Hul Noord zou qua aanzicht spiegelbeeldig aan de Molenweg moeten zijn.	Zie de reactie op zienswijze 2.3.
12.7	Indiener maakt zich zorgen over de te verwachten verkeersbewegingen. De gemeente verwijst volgens indiener naar de verkeersonderzoeken die geen verkeersproblemen aantonen. De praktijk leert volgens indiener dat het regelmatig een probleem is om met de auto in het centrum van Nunspeet te komen en te parkeren. Met de toename van het aantal geplande verkeersbewegingen vreest indiener voor meer probleem. Onderkent de gemeente deze zorg?. Kan (het centrum van) Nunspeet wel echt zoveel extra verkeersbewegingen aan, of wordt dit punt op zijn beloop gelaten?	Zie de reactie op zienswijze 10.7.
12.8	In het bestemmingsplan is minder groen ingetekend dat in de structuurvisie 't Hul Noord. Indiener zou graag zien dat er meer oog is voor de door de gemeente zelf genoemde landschappelijke en groene uitgangspunten. Indieners verzoeken een participatiegelegenheid bij het inrichten van de groene zones voor bewoners Hullerweg / Molenweg.	Zie de reactie op zienswijze 10.8.
12.9	In een van de artikelen wordt door de gemeente een ontsnapingsclausule opgenomen voor molenbiotoop-eisen. Indiener vraagt zich af of het gewenst is dat de gemeente zichzelf uitzondering zou mogen verlenen. Tot nu toe is het zo dat ieder burger zich aan de regels van de molenbiotoop conformeren. Uitzondering hierop haalt het gelijkheidsbeginsel onderuit.	Zie de reactie op zienswijze 5.4.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
13	Indiener 13	

13.1	Indiener geeft aan het bijzonder jammer te vinden dat zij niet in persoon zijn ingelicht.	Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De wet vereist niet dat gemeenten alle (mogelijk) betrokkenen in persoon informeren. Om deze reden is indiener niet in persoon geïnformeerd.
13.2	De gemeente Nunspeet is tot op heden geen eigenaar van het eigendom van de indiener. De grondruil, bouwka­vel en prijs voor de kavel is al vanaf medio 2021 onderwerp van gesprek en ondanks diverse toezeggingen er nooit een bod of grondruil voorstel van de gemeente is gedaan. Het verzoek aan de gemeente om een bouwka­vel te kunnen realiseren, daarvoor een deel van de A watergang Nunspeet A 5316 (direct gelegen naast het perceel) eigendom van de gemeente Nunspeet te mogen verleggen, wat door het waterschap reeds is toegezegd, heeft de gemeente niet op gereageerd.	Het perceel van de door indiener gewenste bouwka­vel is niet gelegen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Onduidelijk is wat het bezwaar van indiener is in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan. Dit betekent dat het eigendom van dit perceel ook niet benodigd is, voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
13.3	De ligging van de rotonde neemt een disproportionele groot stuk van de grond in en kan en moet meer richting hoek Bovenweg-Wezenland gesitueerd worden.	De rotonde Bovenweg heeft aansluitingen naar Wezenland én naar de parallelweg (bestaande Bovenweg). De aansluiting parallelweg zorgt ervoor dat de rotonde in zuidelijke richting gepositioneerd moet worden. Vracht- en landbouwverkeer moet de rotonde op kunnen draaien. De gehanteerde boogstralen zijn zo minimaal gehouden. De middengeleider is overrijdbaar ontworpen om de afstand rotonde-parallelweg zo klein mogelijk te maken. Verschuiven in westelijke richting heeft tot gevolg dat de rotonde ook in zuidelijke richting verschoven moet worden. De rotonde komt dan ook steeds verder uit de lijn van de doorgaande route te liggen, wat negatieve gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid: een haakse aansluiting van kruisende wegen is het meest overzichtelijk en remt de snelheid in alle richtingen gelijkmatig. De keuze voor de parallelweg en voor een rotonde heeft het gevolg dat dit ruimtebeslag nodig is. Het tracé is tot stand gekomen in zorgvuldig overleg tussen aanwonenden en de gemeente. Er is geen aanleiding om de locatie van de rotonde of het benodigde grondbeslag te wijzigen.
13.4	De in het perceel Nunspeet liggende keerlus, is geweest, is ver­keerd gesitueerd, gelet op de ligging van het dubbele fietspad en	De betreffende keerlus is slechts bedoeld voor vuilniswagens voor het opha­len van de vuilnis voor de woningen Bovenweg 22 tot en met 36. Wij zijn van mening dat deze juist is gesitueerd en verkeersveilig is. Het verkorten van

	het grondbeslag. Deze keerlus zou korter moeten zijn/ anders gesitueerd moeten worden.	de keerlus van 20 meter naar 15 meter is mogelijk en we zullen het plan hierop aanpassen.
13.5	De resterende gronden (ca. 43% van het huidige geheel) welke overblijven na splitsing van de kavel worden door dit voorgenomen bestemmingsplan in waarde vermindert als agrarisch te bewerken grond, waarvoor geen compensatie is gepland.	Bij de aankoop van de gronden wordt dit aspect meegenomen in de schade-loosstelling. Het argument heeft voor het overige geen betrekking op het bestemmingsplan.
13.6	Er gevraagd is om een bouwperceel te mogen ontwikkelen op de grond kadastraal bekend gemeente Nunspeet sectie A nummer. De gemeente stelt echter dat het niet kan vanwege het 100 meter uit het bouwvlak van de nabijgelegen kalvermesterij te moeten blijven wat kennelijk in strijd lijkt te zijn met de uit 2010 zijnde plan-MER waarin is aangegeven dat dit 50 meter is in het buitengebied met max 13 odeur.	Indiener wenst een extra bouwperceel naast zijn woning te realiseren. Vanwege de aanwezigheid van de kalvermesterij past dit niet binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de zienswijze valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan.
13.7	De huidige, ons bezit zijnde, als landbouwgronden bestemd en thans als agrarische gronden in gebruik zijnde, kunnen wij niet zonder gegronde vastgelegde redenen ter beschikking stellen van de gemeente Nunspeet zo zij dat wenst. Wel zouden wij in kunnen stemmen met vervreemding indien er een grondruil met bouwperceel tegenover staat van gelijke getaxeerde waarde, dan wel op basis van vigerende waarde in het huidige algemene verkeer.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en valt daarmee buiten het bestek van het bestemmingsplan.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging: • De keerlus aan de Bovenweg van 20 meter verkorten naar 15 meter.
14	Indiener 14	
14.1	Volgens indiener ontbreekt het aan een feitelijke onderbouwning om te voorzien in noodzakelijke woningen. De voorliggende rapporten laten het tegendeel zien, namelijk dat de woonwijk niet nodig is. Volgens indiener zou er een (persoonlijke) drive zijn vanuit	Zie de reactie op de zienswijze 3.9.

	de wetgever om dit plan te realiseren. Indiener verzoekt de gemeenteraad om goed naar de onderbouwingen te kijken, alle bezwaren op juiste waarde te wegen en het bestemmingsplan niet vast te stellen.	
14.2	De kwaliteit van de quickscan Wet natuurbescherming 't Hul Noord voldoet niet. Er is volgens indiener gewerkt met een onacceptabel beïnvloede nulsituatie door onder andere het kort voor de start grootschalig kappen van bomen en deels vernietigen van de leefomgeving van diverse diersoorten. Wel aanwezige diersoorten komen niet in het stuk voor en uit niets blijkt dat er rekening is gehouden met eerder naar dit gebied verplaatste foeraargegebieden vanwege het plan Molenbeek.	Wij spreken tegen dat door de gemeente bomen zijn gekapt dan wel leefomgevingen van diverse diersoorten (deels) zijn vernietigd. Ten behoeve van het project is een quick scan en aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Conclusie is dat het plan uitvoerbaar is en er geen overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming optreedt.
14.3	De conclusie in de m.e.r.-beoordelingsnotitie dat het plan niet m.e.r.-plichtig is, wordt door indiener bestreden. Indiener geeft aan dat dit onder andere het gevolg is van het dubieuze flora- en faunaonderzoek. Indiener is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de woon- en leefomgeving en dat als gevolg daarvan de belangen worden geschaad.	Zie hiervoor de reactie op zienswijze 14.2 met de aanvulling dat in de wet is opgenomen voor welke gevallen een milieueffectrapportage (mer) moet worden uitgevoerd. Een flora en fauna onderzoek kan geen aanleiding zijn tot het uitvoeren van een mer.
14.4	Indiener geeft aan dat er door de gemeente meerdere keren beleden werd dat de bestaande groenstructuur in het gebied door de aanleg van de woonwijk zou worden versterkt. Uit het voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de meest markante singel in het gebied totaal onnodig deels gerooid en in tweeën wordt gesplitst.	De hoofdontsluitingsweg loopt voor een klein deel door bestaande singels. Daardoor verdwijnt enig bestaand groen. Doordat de rest van de singels wel behouden blijft, blijft de bestaande structuur ook herkenbaar in de nieuwe situatie. Daarnaast wordt er veel nieuw opgaand groen gerealiseerd, waardoor er per saldo sprake is van een flinke toename opgaand groen in het plangebied.
14.5	Door indiener is eerder in een zienswijze op het structuurmodel aangegeven dat er grote delen van de beloofde groenstrook rondom zijn perceel ontbraken. In het ontwerpbestemmingsplan is daar niets mee gedaan. Indiener is van mening dat er te dicht tegen zijn perceel wordt gebouwd en dat dit een onacceptabele aantasting is van de privacy.	De kortste afstand tot de lintbebouwing aan de Hullerweg aan één zijde van het woonperceel van indiener is gelegen op tenminste 20 meter. De afstanden tot de woonbuurten in het plangebied is meer dan 45 meter voor waar dit grenst aan woningen zit daar zelfs nog een groenstrook van 10 meter tegenaan. Wij zijn van mening dat hiermee het woonperceel van indiener voldoende ingepast is en dat er geen sprake is van een onacceptabele aantasting van de privacy, zoals de indiener betoogt.

14.6	Door indiener zijn meerdere oplossingen aangedragen om blijvend op kleinschalige wijze vee te houden. Gelet op de mogelijke problemen met toekomstige bewoners zijn door de indiener voorstellen gedaan. Indiener heeft verzocht tot uitplaatsing, maar dit is tot op heden niet mogelijk gebleken. Vervolgens is gevraagd om vergroting van het perceel met een geschikte buffer. Indiener verzoekt om, indien het plan wordt vastgesteld, de beloofde buffer in het plan op te nemen.	Zie de reactie op zienswijze 14.5.
14.7	Indiener is van mening dat het onderzoek ontsluitingen verkeersprognose onverklaarbare aantallen vermeldt voor met name de Hullerweg. Deze onderzoeken en prognoses zijn niet meer relevant, aangezien het aantal woningen in het plangebied naar boven zijn bijgesteld.	In het plan is een afsluiting van de Molenweg opgenomen, direct ten noorden van de Hullerweg. Daarmee is de Hullerweg een weg met uitsluitend een functie voor de aanliggende woningen, bedrijven en percelen met de bijbehorende lage intensiteit. Verder zijn de verkeersonderzoeken gebaseerd op het juiste (maximale) aantal te realiseren woningen.
14.8	Door indieners is aangegeven dat de geplande knip in zowel de Molenweg als de Oude Zeeweg niet gerealiseerd kunnen worden zonder dat daarin wordt voorzien in maatwerk voor indiener en anderen. Indiener geeft aan dat het niet acceptabel is dat zij 4 km in plaats van 800 m moeten rijden om vee in het achterland te verzorgen.	De uitwerking van de knippen in de Oude Zeeweg en Molenweg moeten nog nader bekeken worden.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
14b	Indiener 14b	De zienswijze van indiener 14b is gelijkkluidend aan de zienswijze van indiener 3. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 3 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Aangezien indiener 14b een gelijkkluidende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 14b tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar wat onder 'Conclusie' bij indienere 3 is vermeld.
15	Indiener 15	

15.1	Op het perceel van indieners, die een agrarisch bedrijf hebben, komt de bestemming 'woongebied'. Hun bedrijf wordt hiermee wegbestemd en hiermee komt de bedrijfsvoering in het geding. Indieners zijn het niet eens met de bestemmingswijzigingen, omdat zij de bedrijfsactiviteiten willen voortzetten.	Aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een lang traject voorafgegaan. In 2018 is er al voorkeursrecht gevestigd op de betreffende gronden van indieners met als doel woningbouw. In 2021 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 't Hul-Noord vastgesteld waarin de onderhavige gronden voor woningbouw zijn aangewezen. Uit de woningbehoefteonderzoeken blijkt dat de behoefte aan woningbouw dusdanig groot is dat het algemeen belang voor woningbouw dusdanig zwaarwegend is en dit voor de gemeente prioriteit heeft ten opzichte van het belang van indieners betreffende het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten. Als gemeente zetten wij ons in om in minnelijk overleg tot aankoop van de gronden over te gaan. Mocht minnelijke aankoop niet mogelijk zijn, dan zijn wij aangewezen op het inzetten van de onteigeningsprocedure.
15.2	Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening.	Zie reactie op zienswijze 15.1. Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden in het voorgaande traject en geconcludeerd is dat de onderhavige planlocatie geschikt is voor woningbouw. De woningbehoefte is dusdanig groot dat deze prevaleert en het algemeen belang, voldoen aan de woningbehoefte, zwaarder weegt dat het persoonlijke belang van indieners.
15.3	Met het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. De belangen van cliënten zijn onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.	Zie reactie op zienswijze 15.1 en zienswijze 15.2.
15.4	Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit is niet gebeurd.	Zie reactie op zienswijze 15.5.
15.5	Artikel 7.1 van de planregels bevat de bestemmingsomschrijving. Hierin is geen agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt, terwijl er in de toelichting is opgenomen dat het bedrijf van cliënt mag blijven bestaan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de maximale mogelijkheden. Er is enkel een geurzone opgenomen (toelichting houdt uitdrukkelijk rekening met een uitzondering in de vorm van een omgevingsvergunning). Daarbij is geen rekening gehouden	Het agrarisch bedrijf van indieners valt na vaststelling en inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht. De gemeente wenst het bedrijf actief te verwerven om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Uit de handreiking bij de geurwetgeving en jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2014:93) blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden

	met andere bedrijfstvormen of dieren categorieën. Binnen de bestaande mogelijkheden zijn wijzigingen mogelijk. Binnen de maximale mogelijkheden van het plan moet met dergelijke wijzigingen rekening worden gehouden (ECLI:NL:RVS:2022:116, r.o. 3.3 en 3.4). Er is onvoldoende geborgd dat het agrarische bedrijf onbelemmerd voortgezet kan worden.	afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak. De rand van het bouwvlak wordt aangehouden omdat de veehouderij in principe het recht heeft om overal binnen het bouwvlak te bouwen. De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen geurzone is bepaald op basis van de rand van het vigerende bouwvlak van de veehouderij Oude Zeeweg 2. Uit de handreiking bij de geurwetgeving blijkt dat bij een toets omgekeerde werking de geurbelasting van een veehouderij gebaseerd moet zijn op: - de vergunde of aangevraagde aantallen en soorten dieren met stalstelsysteem, of - de gemelde aantallen en soorten dieren met stalstelsysteem (bij een type B-inrichting). Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met andere bedrijfstvormen of dieren categorieën/aantallen. Zie ook reactie op zienswijze 15.6 ten aanzien van de opgenomen geurzone.
15.6	In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de situatie dat het agrarisch bedrijf gevestigd blijft op hetzelfde adres. Tegelijkertijd is het wel de bedoeling dat het bedrijf stopt, zodat de locatie voor woningbouw kan worden gebruikt. Deze doelen rijmen niet met elkaar.	De agrarische functie is in het bestemmingsplan wegbestemd. Beoogd is dan ook dat de bedrijfsactiviteiten van indieners beëindigd worden. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarin is geborgd dat in deelgebied 2 pas kan worden gebouwd als het agrarisch bedrijf is gestopt. Hiermee zijn de milieuzones voor geur en geluid rond dit bedrijf in het plangebied overbodig (deze liggen namelijk geheel binnen deelgebied 2). Deze zijn in het vast te stellen plan dan ook verwijderd van de verbeelding, evenals de bijbehorende regels.
15.7	Indieners zijn van mening dat de bouwregels voor de te bouwen woningen in het woongebied onvoldoende rechtszeker zijn en onvoldoende zijn onderbouwd. Beoogd is dat de milieuzone ervoor zorgt dat de woningen pas gebouwd kunnen worden als het bedrijf stopt. Dit is niet geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Enkel het opnemen van de milieuzone op een verbeelding is onvoldoende om als voorwaardelijke verplichting te worden aangemerkt. Deze verplichting is evenmin opgenomen in bouw- en gebruiksregels. Hierdoor ontstaat rechtsonzekerheid.	Zie de reactie op zienswijze 15.6.

	Daarbij houdt het plan uitdrukkelijk rekening met de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de geurzone.	
15.8	De effecten van het bestaande bedrijf in relatie tot het beoogde woongebied en omgekeerd zijn niet goed onderzocht, aangezien de maximale mogelijkheden niet goed in beeld zijn gebracht. De effecten van de mogelijkheden van artikel 7.1 van de planregels zijn onvoldoende beoordeeld in het plan. Zo is de mogelijkheid van aan-huis-verbonden beroep onder andere niet meegenomen in de onderzoeken. Dit heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat, maar ook voor de verkeerafwikkeling. Zo is niet duidelijk in hoeverre aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan in bijgebouwen en is niet geborgd dat deze niet binnen de geurzone kunnen worden opgericht waarna daar aan een huis verbonden beroep kan worden uitgeoefend. Deze kunnen leiden tot milieugevolgen, welke niet zijn betrokken in het plan. Indieners vrezen belemmering van de bedrijfsactiviteiten en nadelige gevolgen voor hen en hun directe omgeving. Ook hier is niet uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan.	Zie de reactie op zienswijze 15.5 en zienswijze 15.6.
15.9	Indiener zullen nadelige gevolgen ondervinden voor de ontsluiting van hun perceel vanwege de beoogde knip in de Oude Zeeweg en de geplande ontsluiting van het plangebied via de (te realiseren rotonde bij) de huidige kruising Kolmansweg/Bovenweg. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van de locatie van indieners nadelig beïnvloed, en daarmee ook weer hun bedrijfsvoering.	Het bedrijf blijft ten allen tijde bereikbaar.
15.10	Cliënten merken op dat er geen exploitatieplan ter inzage is gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.1 en 4.7 ontwerpbestemmingsplan geven aan dat deze aanwezig moet zijn). Economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet aangetoond.	Het ontwerp-exploitatieplan heeft vanaf 22 december 2023 ter inzage gelegen. Indiener is daarover geïnformeerd. In het ontwerp-exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid toegelicht en als zodanig gewaarborgd.
15.11	Uit het plan blijkt niet dat in de kosten is voorzien voor de verbreding van de ontsluitingsweg, welke hierboven is genoemd, alsmede de aanleg van de rotonde.	Zie de reactie op zienswijze 15.10.

15.12	Er is niet onderbouwd dat over de gronden waarop het plan betrekking heeft, kan worden beschikt. Een groot deel van de gronden waarop de woningbouw is geprojecteerd is in eigendom van cliënt en in gebruik voor het agrarische bedrijf. Er is geen zicht op een minnelijke overeenstemming en indieners willen het bedrijf voortzetten. Nu het overgrote deel van het plangebied bestaat uit gronden van indieners en zij daar geen medewerking aan wil verlenen, moet worden geconcludeerd dat het plan ook om die reden niet uitvoerbaar is.	Het plan 't Hul – Noord kent twee deelgebieden: deelgebied 1 en deelgebied 2. Deelgebied 1 zal als eerste in ontwikkeling worden gebracht. De indieners hebben geen grondeigendom in dit deelgebied. Deelgebied 2, verder betreft het gebied waar het overgrote deel van het eigendom ligt bij het agrarisch bedrijf. Als gemeente inspanning zetten wij ons in om de gronden in eigendom te verkrijgen middels minnelijke verwerving. Als minnelijke aankoop niet mogelijk blijkt dan is de gemeente aangewezen op het inzetten van een onteigeningsprocedure.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
16	Indiener 16	
16.1	Indiener geeft aan dat de Molenbeek per woning 35-40% ruimer is opgezet dan 't Hul Noord. Indiener is benieuwd of de ervaringen in Molenbeek vanuit gemeentelijk perspectief goed zijn of niet. Wanneer deze goed zijn, dan vraag indiener zich af of de 150 extra woningen op dit perceel dan zo waardevol zijn en onmogelijk elders te voorzien dat de hele wijk in deze mate extra verdicht moet worden. Indiener vindt het jammer en afdoen aan de kwaliteit van de openbare ruimte, maar heeft ook besef dat er woningnood is.	De woningdichtheid van 't Hul Noord is vergelijkbaar met de woningdichtheid van Molenbeek: minder dan 20 woningen per hectare. Dit is qua dichtheid aan de lage kant voor een dorp.
16.2	In de toelichting staat dat in twee van de woonvelden ook buurtfuncties mogelijk zijn, waarbij een hogere goot- en bouwhoogte is toegestaan dan in de overige woonvelden. Daarnaast zijn er woonvelden aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied – landschappelijk woonveld' en 'specifieke vorm van woongebied – lint', waarbinnen (evenals binnen 'specifieke vorm van woongebied – buurtfuncties') met een afwijkingsbevoegdheid een andere afstand tot de voorste of achterste perceelsgrens kan worden aangehouden dan in de reguliere woonvelden. Indiener vindt het	De afwijkingsbevoegdheid maakt uitsluitend afwijking van de afstand tot voorste- en achterste perceelsgrens mogelijk.

	onduidelijk of de afwijkingsbevoegdheid voor dit gebied alleen ziet op de voorste en achterste perceelsgrens of ook op de hogere bouwhoogte.	
16.3	Indiener is benieuwd wat 'landschappelijk woonveld' specifiek betekent.	In de stedenbouwkundige visie is toegelicht welke inrichtingsprincipes in de landschappelijke woonvelden beoogd zijn. Deze stedenbouwkundige visie is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. In het bestemmingsplan is specifiek voor het landschappelijk woonveld een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de afstand tot de voorste- en achterste perceelsgrens.
16.4	Op dit woonveld van 5.200m ² zijn 24 woningen voorzien. Dit komt neer op 225 m ² per woning incl. de benodigde parkeervoorzieningen. Dit verhoudt zich niet goed met de vrijstaande woningen.	Zie de reactie op zienswijze 2.3 en zienswijze 10.5.
16.5	Indiener vraagt zich af hoe invulling wordt gegeven aan het 'landschappelijke' en waarom niet is gekozen voor bijvoorbeeld 8 vrijstaande woningen in lijn met de Molenweg en de Meelzolder ter hoogte van deze locatie?	Zie reactie op zienswijze 2.3 en zienswijze 10.5.
16.6	In de toelichting is opgenomen dat aspecten van de duurzame leefomgeving 'zo optimaal mogelijk' worden ingezet. Indiener geeft aan dat van de gemeente verwacht mag worden dat 'zo optimaal mogelijk' wordt gedefinieerd zodat op voorhand consensus is over wat een duurzame wijk is. Indiener geeft aan dat het goed zou zijn om dit specifiek te maken met in bijzonder de verhouding tussen de maatregelen op dit vlak en de in 2.2.2 genoemde maximale vrij op naam prijzen.	In het bestemmingsplan mogen enkel regels opgenomen worden voor aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Duurzaamheidsmaatregelen zijn dat in de meeste gevallen niet. Bij aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving voor duurzaamheid.
16.7	Indiener vraagt zich af of de te treffen maatregelen op het gebied van de genoemde duurzaamheidsthema's ten laste komen van de opstalontwikkeling of de gemeentelijke grondexploitatie.	Grondexploitatie houdt rekening met alle duurzaamheidsthema's en Duurzaamheidseisen. Deze worden bij wet en beleid gesteld.
16.8	Indiener vraagt zich af welke doelstellingen en ambities er concreet liggen en wat prevaleert wanneer deze twee onherroepelijk in conflict raken? (in het kader van duurzaamheid)	Doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van woningbouw. Ambitie is om bij te dragen aan het invullen van de woningvraag en dit zo duurzaam mogelijk te doen. Er is in zoverre geen sprake van een conflict.

16.9	68% van de woningen wordt ontwikkeld voor sociale koop of middel huur. Volgens indiener is daar ook animo voor. In de woondeal Noord Veluwe is volgens indiener een verkeerde definitie van 'betaalbaar' gehanteerd en zou deze voor Nunspeet lager moeten liggen.	Met de aanpassing van de doelgroepenverordening, de koppeling van deze verordening aan het bestemmingsplan en exploitatieplan willen wij zoals indiener wenst in het voorliggende bestemmingsplan betaalbare woningen realiseren die lager liggen dan de landelijk gehanteerde betaalbaarheids-grens.
16.10	Gelet op punt 16.9 is indiener van mening dat er koopwoningen met flinke subsidie verkocht gaan worden. De onrendabele top komt in dat geval ten laste van de grondexploitatie van de gemeente. Iedereen die wordt ingeloot heeft volgens indiener een lot uit de loterij met een antispeculatiebeding dat 10 jaar loopt. Indiener vraagt zich af of het aan de gemeente is om op gemeenschapsgeld zo geconcentreerd bij enkele geluksvogels te laten belanden. Indiener vraagt zich af of dat geld niet beter geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van de wijk, waarbij er marktconform wordt ontwikkeld en eventuele onrendabele toppen uitsluitend worden gedragen op publieke functies.	Het woningbouwprogramma dat is opgenomen in het bestemmingsplan 't Hul Noord is een woningbouwprogramma dat is afgestemd op de woningbehoefte voor Nunspeet zowel qua aantallen als type woningen. Dit komt daarnaast overeen met de afspraken uit de woondeal Noord – Veluwe waarin is opgenomen dat 2/3 deel van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie. Door indiener wordt vervolgens de koppeling gelegd tussen het realiseren van betaalbare woningen en de onrendabele top die ten laste komt van de exploitatie. Voor de locatie 't Hul geldt de doelgroepenverordening, de gemeente kan hierdoor sturen op de realisatie van betaalbare woningen en dat deze woningen ook daadwerkelijk terecht komen bij de groep die op basis van het inkomen is aangewezen op een betaalbare woning. Dit staat wat ons betreft niet gelijk aan gelukszoekers die een lot uit de loterij ontvangen. De gemeente voorziet met de ontwikkeling 't Hul Noord in woningen waar behoefte aan bestaat zonder dat daardoor afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de wijk.
16.11	Indiener zou graag de achtergrond van de beleidswijziging willen weten ten aanzien van het opnemen van de mogelijkheid in 13.3.3 om van de vrijwaringszone- molenbiotoop af te wijken.	Zie de reactie op zienswijze 5.4.
16.12	Indiener zou het bezwaarlijk vinden dat nu van de molenbiotoop kan worden afgeweken	Zie de reactie op zienswijze 5.4.
16.13	Indiener vraagt aandacht voor de overlast van hangjeugd in het retentiegebied Molenbeek 1, waarbij in de wintermaanden ook vuurwerk wordt afgestoken (zowel overdag als 's nachts). Deze	In het ruimtelijk spoor is er beperkt invloed uit te oefenen op overlast van hangjeugd. De overlastsituaties hebben de aandacht van de gemeente.

	overlast is volgens indiener met het tot stand komen van Molenbeek 2 en 3 toegenomen. Indiener wil hiervoor met de plannen voor 't Hul-Noord aandacht voor vragen.	
16.14	Indiener wil graag vanaf heden als belanghebbenden worden aangemerkt en ook uitnodigingen die per brief aan bewoners van de Molenweg worden verstuurd ontvangen. Dit gezien indiener eerder geen uitnodiging voor de inloopavond heeft ontvangen.	Ten tijde van de structuurvisie is een participatieplan opgesteld. Hierin is de kring van doelgroepen vastgesteld, te weten grondeigenaren binnen het plangebied, bewoners en ondernemers binnen het plangebied, directe omwonenden grenzend aan het plangebied en inwoners van de gemeente Nunspeet. De bewoners van de Molenweg vallen in een andere doelgroep participatieaanpak dan indiener. Indiener valt onder algemene de groep, inwoners van de gemeente Nunspeet. Voor deze groep zijn ook participatiemogelijkheden geweest, informatieavond ten tijde van het structuurmodel en ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan. We zullen leden uit deze algemene groep niet specifiek of individueel benaderen.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
17	Indiener 17	
17.1	Indiener geeft aan in de voorfase meegedeeld te hebben dat het gedeelte achter zijn woning vrij zou moeten zijn van bebouwing. Dit is in het concept ook verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan is dit teruggedraaid. Indiener vindt dit niet blijken van een open communicatie van de gemeente richting de burger. Indiener gaat ervanuit dat dit een misverstand betreft en dat het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.	Zoals is aangegeven is in de Structuurvisie de betreffende gronden opgenomen als zoekgebied woningbouw. Het is juist dat in het structuurmodel de betreffende gronden niet opgenomen waren in het plangebied. Onbewust is dit buiten het structuurmodel gelaten. In 2018 is op de bedoelde gronden het voorkeursrecht gevestigd en in 2021 is besloten dat het voorkeursrecht gevestigd blijft op de betreffende gronden. Het doel van deze gronden is woningbouw. Naar aanleiding van het structuurmodel heeft de eigenaar van de betreffende gronden een inspraakreactie ingediend en verzocht om de betreffende gronden op te nemen in het plangebied voor woningbouw. Tussen het perceel van indiener van de woningbouw is een groene buffer van 10 meter voorzien. Wij zijn van mening dat woningbouw op deze gronden passend is en dat de woningbouw op een dusdanige afstand is gelegen van de woning van indiener dat er geen sprake is dat de belangen van indiener onevenredig worden geschaad.

		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
18	Indiener 18	
18.1	Indieners zijn van mening dat de Chw niet van toepassing is om de volgende redenen: - Er is niet onderbouwd waarom er sprake is van een aaneengesloten gebied of herstructureringsgebied. - Hoewel het plan voorziet in meer dan 11 woningen, geeft het plan geen regels over het uitgiftetempo en zijn ook vele andere functies mogelijk. - De incorporatie van de Bovenweg in het plan leidt tot het feit dat het plan geen betrekking heeft op een aaneengesloten gebied, maar tot meerdere gebieden.	De Crisis- en herstelwet (Chw) is kort samengevat van toepassing op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling van ruimtelijke projecten die zijn aangeduid in bijlage I bij de Chw (art. 1.1, eerste lid Chw). In categorie 3, onderdeel 3.1. van bijlage I bij de Chw worden onder meer als ruimtelijk project aangewezen, bestemmingsplannen voor: <i>‘de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.’</i> Het bestemmingsplan 't Hul Noord voorziet in de bouw van maximaal 750 woningen, een school en ondersteunende voorzieningen. Dit nieuwe woongebied zal worden ontsloten via de Bovenweg, die daarvoor zal worden gherstructureerd. In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is het plangebied rood omlijnd weergegeven. Hieruit blijkt dat er sprake is van één aaneengesloten gebied. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op de realisering van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied is de Chw daarop van toepassing. De opmerkingen over uitgiftetempo en de mogelijkheid om bijvoorbeeld een school in het plangebied te realiseren doen daaraan niet af.
18.2	Indieners zijn van mening dat het plan niet binnen de structuurvisie 't Hul Noord past om de volgende redenen: 1. In casu is er strijdigheid met de structuurvisie. Er is niet alleen sprake van het ontbreken van een afwijkmotivering, maar de bijlage bij de toelichting van het plan, welke de structuurvisie bevat, is in strijd met de toelichting zelf.	1. Dat naar de Structuurvisie als bijlage verwezen wordt in de toelichting, betekent niet dat er niet van de structuurvisie kan worden afgeweken in diezelfde toelichting. Zie ook de reactie op zienswijze 3.9. 2. Zie de reactie op zienswijze 3.9. 3. De structuurvisie is in 2021 door gemeenteraad vastgesteld en gebaseerd op de behoefteberekening op basis van Primos 2020. Het is bekend dat woningbouwprognoses een houdbaarheidsdatum hebben van ongeveer 2 jaar. Dat is ook de reden waarom in de onderbouwing van het bestemmingsplan is verwezen naar recentere

	2. Niet is onderbouwd waarom behoefte is aan 750 woningen, terwijl de structuurvisie stelt dat er behoefte bestaat aan 500 tot 600 woningen. 3. De cijfers, welke in de structuurvisie worden genoemd, zijn niet gemotiveerd (bijv. p.14 de 25% inloop op bestaande tekorten aan woningaantallen). Deze bestaande tekorten zijn niet gemotiveerd. 4. De afwegingen die gebruikt zijn om de locatie van 't Hul aan te wijzen, zijn onvolledig. Er zijn alleen uitleglocaties in het dorp Nunspeet beoordeeld, maar een afweging op gemeenteniveau ontbreekt. 5. Nu in de toelichting slechts wordt verwezen naar de structuurvisie als onderbouwing op het plan is de onderbouwing als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro onjuist en onvolledig.	gegevens over de woningbehoefte voor Nunspeet. We zien daarom ook niet het belang om een onderbouwing te geven van nader gegevens waar door de indiener naar wordt verwezen. 4. In de locatiestudies welke zijn uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de structuurvisie zijn zowel de inbreidings- als uitbreidingslocaties onderzocht. De gemeenteraad heeft op basis van het locatieonderzoek gekozen voor 't Hul Noord als best geschikte locatie voor de nieuwe woonwijk. 5. De veronderstelling van indiener dat uitsluitend naar de structuurvisie als ladderonderbouwing is niet juist. Ook actuele informatie over behoefte (bijv. regionaal woningmarktonderzoek Noord-Veluwe) is daarbij betrokken. Naar onze mening is ten behoeve van het plan voldoende en volledig onderzoek gedaan, waarmee de ladderonderbouwing op een juiste wijze is gegeven. Verwezen wordt in dit verband ook naar de reactie bij zienswijze 3.9.
18.3	Indieners zijn van mening dat de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet (juist) is doorlopen om de volgende redenen: 1. Volgens de toelichting gaat het om een Ladder zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Indieners zijn van mening dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het gaat om een functiewijziging maar ook om een plan dat naar aard en omvang het voorheen geldende planologische kader ruim overstijgt. 2. Ex artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting de behoefte aan de met dat plan mogelijk te maken ontwikkeling te beschrijven. Paragraaf 3.1 bevat een korte behoefte opgenomen, maar een kwantitatieve onderbouwing ontbreekt. Dit is onvoldoende. 3. Indieners vinden het plan niet passen in de omgeving. Het gaat indieners zowel om de kwantitatieve als kwalitatieve aard en omvang van het plan in relatie tot de negatieve gevolgen op haar woon- en leefklimaat (o.a. verkeersstromen).	1. In het bestemmingsplan wordt ook tot uitgangspunt genomen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 2. Anders dan de indieners stellen, is er in de toelichting een uitgebreide toelichting met cijfermatige onderbouwing opgenomen voor de behoefte. De kwantitatieve onderbouwing is daarmee in kaart gebracht. Het gedane verzoek en de weergave daarvan in de toelichting voldoen aan de eisen, die het Bro daaraan stelt. 3. Er wordt ter plaatse een aanzienlijke nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gevolgen daarvan, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en landschap, zijn uitgebreid onderzocht en hebben geleid tot de inrichting van het plan at nu voorligt. Het onderhavige plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

18.4	Het plan is in strijd met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland om de volgende redenen: 1. Ten aanzien van het nationaal landschap wordt gesteld dat er geen sprake is van specifieke kernkwaliteiten die via de formule van 2.56 verordening moeten worden getoetst. Als bijlage bij de verordening is de bijlage 'Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen' opgenomen. In hoofdstuk 7, onderdeel h, van deze bijlage zijn de kernkwaliteiten voor het specifieke gebied beschreven. Deze waarden zijn in de toelichting niet behandeld. Niet valt in te zien waarom deze onderdelen geen toetsing behoeven en waarom deze kernkwaliteiten niet aangetast worden. 2. Ten aanzien van het waardevol open gebied is niet getoetst aan het verbod in artikel 2.55 verordening. Artikel 2.55 verordening kent geen abc-toetsing. Artikel 2.56 kent deze wel, maar ten onrechte wordt gedaan alsof deze toetsing (ook) van toepassing is op artikel 2.55. Dat is onjuist. 3. De maatregelen voor ecologie, natuur en water uit het structuurmodel zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting, hadden juridisch bindend in een planregel moeten worden vastgelegd. Dat is niet gedaan, waardoor de realisatie van deze maatregelen rechtsonzeker is en nimmer gemotiveerd aan de verordening kan worden voldaan. 4. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de realisatie van de woonwijk met 750 woningen en een herstructurering van een weg nimmer kan bijdragen aan de genoemde (kern)kwaliteiten van het landschap.	1. Zie de reactie op zienswijze 3.4. 2. Zie de reactie op zienswijze 3.4 en zienswijze 3.7. 3. De aanleg van de groen- en waterstructuur is in het exploitatieplan verplicht. De instandhouding van de groen- en waterstructuur nadat deze is aangelegd is verplicht in het bestemmingsplan. In dat verband is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De exacte inrichting van de groenstructuur en de landschapszone wordt op een later moment bepaald. Wel is bepaald dat binnen de 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' bomen met onderbeplanting met een breedte van minimaal 10 meter wordt gerealiseerd. Daarmee zijn de landschappelijke maatregelen op een passende wijze in het bestemmingsplan geborgd. 4. De kernkwaliteiten worden niet aangetast, zie de reactie op zienswijze 3.4.
18.5	Veel van de in het structuurmodel genoemde uitgangspunten zijn niet verwerkt in bindende planregels en derhalve kunnen zij niet dienen als motivering voor het afwijken van de omgevingsverordening. Er kan deels niet aan getoetst worden bij de vergunningverlening et cetera.	Van afwijking van de omgevingsverordening is geen sprake meer. Zie ook de reactie op zienswijze 3.7. Het overgrote deel van de inrichting van het gebied is bindend vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Voor de verdere uitwerking worden nog een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan opgesteld waarmee een

		duidelijk kwaliteitskader ontstaat voor de verlening van omgevingsvergunningen.
18.6	In het structuurmodel wordt gesteld dat sprake is van 'big-five' aan dieren, waartoe nieuwe habitats worden gerealiseerd. Deze zijn niet opgenomen in de planregels. Het is volgens indiener volstrekt onduidelijk wat de gemeenteraad beoogt te realiseren, te motiveren, dan wel te beschermen.	De te realiseren landschapselementen zorgen voor een uitbreiding van bestaande habitats en het toevoegen van nieuwe habitats. Dit is een extra kwaliteit van het plan: het is een natuurinclusieve ontwikkeling. Wij volgen de indieners niet dat het onduidelijk is wat de gemeenteraad beoogt te realiseren en te beschermen.
18.7	In het structuurmodel (pagina 12) zijn uitgangspunten voor het watersysteem van de wijk opgenomen. Deze uitgangspunten zijn niet opgenomen in de planregels dan wel op de verbeelding. De opgenomen wateropvang voldoet niet aan het gestelde in het structuurmodel. Onduidelijk is hoe deze tegenstrijdigheid moet worden uitgelegd, nu het structuurmodel veel meer waterberging voorschrijft.	De aanleg en instandhouding van de hoofdwatgang en landschapszone zijn vastgelegd in het exploitatieplan (aanleg) en bestemmingsplan (instandhouding). Hiermee is de vereiste waterberging geborgd.
18.8	De hoofdontsluiting is ondergeschikt aan de hoofdstructuren (de groen- en waterstructuren), aldus het structuurmodel. Deze mag niet extra benadrukt worden, maar heeft wel herkenningspunten door middel van eenzelfde beplantingssoort/ kleur. Dit uitgangspunt is niet geborgd, niet zichtbaar op de verbeelding et cetera.	De positionering van de hoofdontsluiting en de groen- en waterstructuur zorgt ervoor dat de hoofdontsluiting ondergeschikt is. Wij volgen de indieners daarom niet in hun betoog.
18.9	In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt ingegaan op duurzame stedenbouw. Op de verbeelding wordt duidelijk dat het gaat om een groenbestemming met beperkte omvang die het gestelde uit het structuurmodel nimmer kan vertegenwoordigen. Er wordt gesproken over maatregelen voor groene stapstenen, maar deze zijn nergens opgenomen c.q. vastgesteld in het plan. Het raamwerk uit bijlage 2 is niet vastgelegd op de verbeelding, terwijl de toelichting daar wel aanleiding voor geeft.	De omvang van de groenbestemming is gebaseerd op de dwarsdoorsneden voor de groenstructuren die in de stedenbouwkundige visie is opgenomen. De aanleg en instandhouding ervan is vastgelegd en geborgd in het exploitatieplan (aanleg) en bestemmingsplan (instandhouding).
18.10	Een groot deel van de in het structuurmodel genoemde opzet is niet overgenomen of vertaald in bindende planregels. Dit zorgt ervoor dat het plan onvoldoende gemotiveerd is en niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening.	De aanleg en instandhouding van de hoofdontsluiting, groen- en hoofdwatstructuur zijn vastgelegd in het exploitatieplan en bestemmingsplan. De

		positionering van de woonvelden ligt daarnaast ook vast, evenals de minimale en maximale aantallen woningen per woonveld. Hiermee is de beoogde structuur geborgd.
18.11	Het plan voorziet in een herstructurering van de Bovenweg. Deze moet worden verbreed, verlegd en voorzien van twee rotondes, waarvan één direct voor de woning van indieners. De Bovenweg vormt de enige ontsluiting voor 't Hul Noord, fase 1. Dit betekent dat indieners al het verkeer uit de wijk over de weg/ rotonde langs hun woning te verwerken krijgen.	Ten behoeve van het onderhavige plan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten. De capaciteit van de wegen en de te reconstrueren Bovenweg is voldoende om al het verkeer op passende wijze af te wikkelen.
18.12	Het volgende wordt door indieners aangegeven ten aanzien van bijlage 12 en 13 bij de toelichting 'Verkeersnotitie reconstructie Bovenweg' en 'Onderzoek ontsluiting en verkeerprognose': 1. Bijlage 12, notitie van RoyalHaskoningDHV, sluit aan op een verkeersmodel van de gemeente. Het model is als zodanig niet inzichtelijk en de uitkomsten van dit onderzoek, dan wel de conclusies uit de notitie, zijn derhalve niet verifieerbaar. Onduidelijk is waarom dit tracé is gekozen, waarom er twee rotondes dienen te komen, waarom er geen andere oplossingen waren en waarom al het verkeer over de Bovenweg moet worden afgewikkeld, et cetera. 2. Het zou logisch zijn om aan te sluiten bij de verkeersgeneratiecijfers uit de standaardpublicaties van CROW. 3. De maatschappelijke functie wordt gedefinieerd als 'school', maar de planregels bieden een veel ruimere bestemmingsomschrijving. De verkeersrapporten zijn derhalve niet toereikend. 4. In bijlage 13, het rapport van Goudappel, wordt gewerkt met een prognose van 2000 tot 5000 voertuigen, terwijl in casu, behoudens het vorenstaande, sprake is van meer dan 6000 verkeersbewegingen. Derhalve gaat dit rapport uit van verkeerde generatiecijfers. Daarmee is niet getoetst aan de maximale planologische mogelijkheden.	Verschillende opties voor de ontsluiting van 't Hul-Noord zijn onderzocht. Op basis daarvan is de rotonde bij de molen 'De Duif' in het plan opgenomen. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers van het CROW, afgestemd op het feitelijk woningtypes en de ligging van de planlocatie. De geprognosticeerde verkeersgeneratie van het plan bedraagt 5.300 mvt/etmaal op een weekdag en 5.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De maatschappelijke functie is meegenomen in de verkeersgeneratie. De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 5.800 mvt/etmaal op een werkdag.

18.13	De effecten van fijnstof op de bestaande woningen als gevolg van de toename van verkeer zijn niet onderzocht.	De bijdrage van het plan aan verslechtering van de luchtkwaliteit is onderzocht in paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
18.14	In paragraaf 4.1.2 van de toelichting wordt ingegaan op de omvang van het plan ten aanzien van de woningen met een ontsluitingsweg bij die wijk, maar niet op de herstructurering van de Bovenweg. Deze heeft door de lengte van het tracé een groter ruimtelijke uitstraling, dan geldt als ware het een ontsluitingsweg bij een woonwijk zoals bedoeld in de regeling NIBM. In casu gaat het echter ten minste om een verdrievoudiging van het verkeer op de Bovenweg, over een lengte die veel grotere is dan de ontsluiting van de nieuwe wijk. De gevolgen hiervan op bestaande woningen in het kader van aanvaardbaar woon- en leefklimaat lijken in het geheel niet beoordeeld te zijn. Er is geen onderzoek gedaan naar externe invloeden van verkeer door maatschappelijke functies, welke getuige de toelichting een bovenlokale aantrekkende werking zouden moeten hebben en reeds om die reden het standpunt niet opgaat dat dit past in de regeling NIBM.	Het realiseren van de woonwijk met school en buurtfuncties is gezien de verkeersgeneratie en het feit dat er één ontsluitingswet is, aan te merken als NIBM, zoals in paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd. De effecten op het aantal verkeersbewegingen vanwege de verkeerskundige ingrepen die samengaan met het plan (de herstructurering van de Bovenweg en de afsluiting van de Oude Zeeweg en Molenweg) zijn beperkt en zijn daarmee tezamen met de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe functies aan te merken als NIBM. Met verkeer vanwege de maatschappelijke functies is rekening gehouden in het onderzoek naar de verkeersgeneratie. Zie ook reactie op zienswijze 18.12 punt 3.
18.15	De herstructurering van de Bovenweg leidt tot een toename van het verkeer en dit leidt tot een toename van geluidsproductie op bestaande woningen.	De invloed van de toename van het verkeer op de geluidbelasting op bestaande woningen is onderzocht. De conclusie is dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
18.16	Volgens paragraaf 4.1.3 van de toelichting is sprake van een stijging van de geluidbelasting op vrijwel alle woningen langs het tracé, in elk geval die van indieners. Er geldt een toename van meer dan of exact 2 dB. Voor toepassing van een besluit hogere waarde alsook een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden aan relevant beleid van de regio Noord Veluwe (Beleidskader geluid & bestemmingsplannen). Hieraan is niet getoetst en dus is het onderdeel geluid onvoldoende gemotiveerd.	Het akoestisch onderzoek is conform de Wet geluidhinder (Wgh) opgesteld. Het beleidskader geluid & bestemmingsplannen van regio Noord Veluwe wijkt qua definities, systematiek en beoordeling van een reconstructie niet af van de Wgh. Enige dat niet conform het regionale beleid is, is dat geen GES score is bepaald. Deze GES score heeft echter geen consequenties. De Ges score is in 2000 ontwikkeld door de GGD maar is in 2022 door de GGD teruggetrokken als beoordelingsinstrument omdat het niet langer voldeed. Het bepalen van de GES score is dan ook niet van toegevoegde waarde voor het plan. Conclusie is dat het plan zorgvuldig is gemotiveerd op het onderdeel geluid.

18.17	In bijlage 5 van de toelichting (akoestisch onderzoek) zijn verschillende onjuiste of onduidelijke uitgangspunten genomen. In tabel III.1 is de uiteindelijke verkeersgeneratie door het plan slechts vastgesteld op 4586. Dit strookt niet met de elders aangehouden 6000 verkeersbewegingen, zeker niet in ogenschouw nemende dat 750 woningen normaliter tot ca. 12.000 verkeersbewegingen leidt (ECLI:NL:RVS:2014:2306).	De verkeersaantallen waarmee is gerekend in het akoestisch onderzoek zijn tot stand gekomen op basis van de verkeersgeneratie zoals bepaald in het door Goudappel opgestelde verkeersmodel inclusief het plan 't Hul Noord. Daarbij is de verkeersintensiteit op de Bovenweg met autonome groei omgerekend tot de verkeersintensiteit in 2034. Deze intensiteit is vergeleken met de verkeersintensiteit in 2023 zonder het plan 't Hul Noord. Verder haalt indiener een uitspraak aan en stelt dat op basis daarvan de verkeersbewegingen circa 12.000 zouden bedragen. De aangehaalde uitspraak is echter niet relevant, want gaat niet over een woningbouwontwikkeling. De genoemde aantallen worden in de uitspraak ook niet genoemd.
18.18	Ter plaatse van de cliënten is sprake van een extra parallelweg. De cumulatieve geluidbelasting van de parallelweg en de hoofdweg is niet beoordeeld.	Het aantal motorvoertuigen op de parallelweg is naar inschatting minder dan 10% van het verkeer op de Bovenweg en daardoor akoestisch niet relevant. Het akoestisch onderzoek is, ook op dit onderdeel, zorgvuldig tot stand gekomen.
18.19	Voor het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ten aanzien van geluid niet alleen de hoogte, maar ook de intensiteit van belang. Dit is niet onderzocht.	Het is onduidelijk wat indiener hiermee beoogt te stellen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
18.20	In paragraaf 6.4 van het onderzoek (bijlage 5 akoestisch onderzoek) is niet onderzocht waarom de maximumsnelheid niet omhoog kan. Dat de weg in het buitengebied ligt, is geen argument. Bovendien kan gesteld worden dat de weg, door de ontwikkeling, als liggend binnen de ruimtelijke bebouwde kom moet worden aangemerkt.	De minimale maximumsnelheid buiten de kom bedraagt 60 km/u. Onder de Wgh bepaalt het kombord de grens van de bebouwde kom. Gelet hierop is er geen aanleiding om een snelheidsverlaging te onderzoeken.
18.21	Er is geen onderzoek verricht naar zogenoemde 'ontvangermaatregelen'.	Ontvangermaatregelen zijn maatregelen aan de woning. Onderzoek naar evt. benodigde ontvangermaatregelen is pas aan de orde als sprake is van een reconstructie. Zie verder de reactie op zienswijze 18.22.
18.22	In paragraaf 6.6 van het onderzoek is opgenomen dat het college een goed binnenklimaat moet bevorderen. Onduidelijk is hoe het college dat gaat doen. Dit zorgt voor rechtsonzekerheid.	Het college zal na aanleg van de Bovenweg een onderzoek uitvoeren naar de maatregelen die nodig zijn om te zorgen dat de binnenwaarde van 33 dB in de woningen niet wordt overschreden. Eventuele geluidsmaatregelen worden in principe op kosten van de gemeente aangebracht.

18.23	Op grond van figuur 6 in bijlage III bij het onderzoek rijst de vraag of het rode lijntje niet te ver van de woning ligt. De lijn lijkt zo te zijn gelegd dat deze zo ver mogelijk van de woning van indieners af komt te liggen, met een resultaat dat men precies beneden de 53 dB blijft.	De lijn wordt bepaald door de ligging van de as van de weg. De suggestie van indieners is dan ook onjuist.
18.24	De mate van geluidsbelasting in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de tuin bij de woning van cliënten had ook getoetst moeten worden (ECLI:NL:RVS:2014:2306).	Bij reconstructies wordt gekeken naar de toename van de geluidbelasting op de gevels van woningen. De uitspraak waarnaar indieners verwijzen is hier niet van toepassing. De verblijfsruimten in de tuin liggen aan de achterzijde van de woning. De Bovenweg komt verder van de woning af te liggen en op de woning zelf de geluidsbelasting (op 1,5 meter hoogte) met maar 0,6 dB toeneemt. En dat daarmee geen sprake is van een significante aantasting van het woon- en leefklimaat.
18.25	Het akoestisch onderzoek is onvolledig en kan derhalve het plan niet dragen.	Gezien de reacties op zienswijzen 18.16 tot en met 18.24 is het akoestisch onderzoek voldoende om het bestemmingsplan vast te stellen.
18.26	Door gebreken is niet getoetst of überhaupt nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gevolgen van de toename van fijnstof en geluid zijn namelijk niet, niet volledig en of niet juist getoetst. Een verdrievoudiging (of meer) van toename van verkeer voor een woning, met inbegrip van een rotonde met alle daarbij behorende verkeersbewegingen, leidt ontegenzeggelijk tot een vermindering van het woon- en leefklimaat.	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van het bestemmingsplan op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan op onderdelen nadelige gevolgen heeft, bijvoorbeeld door een toename van de geluidbelasting bij enkele woningen. Uit de onderzoeken blijkt ook dat dit geen onevenredig nadelige gevolgen zijn. Het goede woon- en leefklimaat blijkt ook na uitvoering van het bestemmingsplan gehandhaafd.
18.27	De belasting door andere deeltjes in de lucht, zoals stikstofdioxiden, is als onderdeel van woon- en leefklimaat niet getoetst.	In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit beoordeeld, met als conclusie dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt.
18.28	Het aspect volksgezondheid is niet getoetst. Indiener geeft aan dat op grond van het voorzorgbeginsel en het specialiteitsbeginsel ex artikel 3:4 Awb dit had moeten.	Volksgezondheid is veelal een combinatie van milieuaspecten die in de toelichting uitgebreid zijn besproken. In het onderhavige geval wordt geen ontwikkeling toegestaan die op zichzelf nadelige gevolgen heeft voor de volksgezondheid. Het betreft immers de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.

		Door de uitgebreide toetsing van de milieuaspecten kan ook vastgesteld worden dat het bestemmingsplan geen negatieve impact heeft op de volksgezondheid. combi van allerlei milieuaspecten, die in toelichting toegelicht zijn.
18.29	Door de ligging van de weg ontstaat volgens indiener meer inkijk in de tuin. Privacy vormt een onderdeel van de mate waarin cliënten prettig kunnen wonen en verblijven, in en om de tuin en het huis.	De hoofdweg (Bovenweg) komt door de reconstructie verder van de woning af te liggen. Op de positie van de huidige weg komt ter hoogte van deze woning een parallelweg te liggen. Niet duidelijk is waardoor er meer inkijk in de tuin zou ontstaan. Deze nieuwe parallelweg heeft een aanzienlijk lagere verkeersintensiteit at de voormalige doorgaande weg. Gelet hierop is er naar onze mening geen sprake van vermindering van privacy.
18.30	In paragraaf 4.1.5 wordt getoetst aan de richtafstanden als ware het een manege. Dit is volgens indiener onjuist nu er ten aanzien van dierenverblijven getoetst had moeten worden aan de artikelen 3.46, 3.11 t/m 3.119 Activiteitenbesluit milieubeheer.	In paragraaf 4.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aspect geur getoetst. De overige aspecten van milieuzonering worden in paragraaf 4.1.5 getoetst. De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft voor alle type agrarische bedrijven maximaal een richtafstand van 50 meter voor de aspecten niet zijnde geur. Daarmee is er juist getoetst op het aspect milieuzonering.
18.31	Ten aanzien van het aspect water merken cliënten het volgende op: - In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt gesteld dat de oppervlakte van het deel van de Bovenweg dat in het plangebied betrokken is, 0,67 ha bedraagt. Dat is in werkelijk volgens indiener meer, met een grove meting komen cliënten tot ca. 3 ha. - Daarmee klopt volgens indiener de berekende bergingscapaciteit niet. De aan te leggen wadi's zijn niet in het plan opgenomen en evenmin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waaruit zou volgen dat de weg pas mag worden aangelegd nadat vast is komen te staan dat in voldoende bergingscapaciteit voorzien is. Dit leidt volgens indiener tot een probleem voor waterafvoer, wat vervolgens kan worden opgevangen in de tuin van cliënten. - Het gestelde in paragraaf 4.2 stemt niet overeen met het structuurmodel uit bijlage 2.	Er is een kennelijke verschrijving in de toelichting. De woonwijk heeft een oppervlakte van circa 40 hectare en de Bovenweg van circa 6,7 hectare.

18.32	In paragraaf 4.3 staat het aspect ecologie. De maatregelen voor de 'big five' uit het structuurmodel worden buiten behandeling gelaten. Op het onderdeel soortenbescherming is het plan onvoldoende gemotiveerd. Als het behoud van soorten en het creëren van habitats voor deze soorten onderdeel uitmaken van de motivering van het besluit, dan dient deze ook geborgd te zijn.	In de Quicksan Wet natuurbescherming en het nader onderzoek is onderzocht of er negatieve effecten zijn op beschermde soorten. Daarbij is per soortgroep een oordeel gevormd. De 'big five' zijn onderdeel van deze soortgroepen. De habitats voor deze soorten zijn onderdeel van de groen- en waterstructuur waarvan is geborgd dat deze aangelegd en in stand gehouden worden. Daarmee heeft er een zorgvuldige beoordeling van het aspect ecologie plaatsgevonden.
18.33	In de voortoets wordt voor het aspect stikstof gewerkt met interne saldering van een veehouderij. Nergens is vastgelegd dat ook werkelijk beschikt wordt over deze salderingssituatie via bijvoorbeeld een koopovereenkomst of iets van dien aard.	Deelgebied 2 van de woningbouwontwikkeling is gesitueerd ter plaatse van het agrarische bedrijf gelegen aan de Oude Zeeweg 2. Dit bedrijf is wegbestemd. Voor het wegbestemmen van gronden door de vaststelling van het bestemmingsplan en het realiseren van de bestemmingen is het niet vereist dat de gemeente eerst alle gronden heeft verworven. In de voortoets voor een bestemmingsplan, waarin de gevolgen van het voorgenomen bestemmingsplan worden beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie, mag rekening gehouden worden met interne salderingsmaatregelen. Als referentiesituatie geldt het feitelijk bestaande planologisch legale gebruik <u>voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan</u>. Wanneer het planologisch legale agrarische gebruik wordt beëindigd door verwezenlijking van een ruimtelijke ontwikkeling uit het bestemmingsplan, is sprake van een interne salderingsmaatregel die betrokken mag worden in de voortoets. Het woningbouwplan (in dit geval deelgebied 2 van de woningbouwontwikkeling 't Hul) komt in de plaats van het thans bestaande (planologisch legale) agrarische grondgebruik. De beëindiging van dat gebruik is dan ook rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden aan de verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling uit het plan (=interne saldering). Zie ABRvS 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:784 (Randweg Haps), r.o. 27.4 in samenhang met ABRvS 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2073 (Giethoorn). Gelet hierop is het dan ook bij een interne salderingsmaatregel niet vereist dat reeds beschikt wordt de gronden via een koopovereenkomst of iets dergelijks. Zoals aangegeven ligt het wegbestemde agrarische bedrijf aan de Oude Zeeweg 2 in 'deelgebied 2'. Het bestaande agrarische gebruik zal in de toekomst dan ook beëindigd worden door verwezenlijking van de bestemming. Ter plaatse zullen de gronden van het agrarische bedrijf gebruikt en ontwikkeld worden als woongebied. In het vast te stellen bestemmingsplan hebben

		wij naar aanleiding van deze zienswijzen (zie ook zienswijze 18.34) wel een (extra) voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee ook is geborgd dat deelgebied 2 als ruimtelijke ontwikkeling pas kan worden aangelegd, gebouwd en in gebruik kan worden genomen als het agrarische bedrijf aan de Oude Zeeweg 2 volledig is beëindigd en gestaakt blijft. Dit betekent dat het gehele agrarische bedrijf volledig moet zijn beëindigd, voordat de schop in deelgebied 2 in de grond kan, Voor deelgebied 1 is een dergelijke verplichting niet relevant. Ook zonder de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Oude Zeeweg 2 gaat de aanleg, bouw- en ingebruikname van deelgebied 1, inclusief de aanpassingen aan de Bovenweg (zie punt 18.34) niet gepaard met een berekende stikstofdepositie (max 0,00 mol N/ha/jaar). Dat volgt uit de stikstofberekeningen opgenomen in de voortoets. Het plan waarborgt daarmee dan ook dat significante gevolgen niet op kunnen treden.
18.34	Ook al beschikt men over iets wat het gebruik van interne saldering in beginsel toestaat, dan nog is er geen sprake van een vaststaand feit dat deze ook gebruikt kan worden. - Er is geen invulling gegeven aan het feit dat de gemeente nog niet alle vereiste grondposities bezit en dienovereenkomstig niet te voorzien is wanneer daadwerkelijk sprake is van een uitvoerbaar plan en wanneer deze te salderen activiteiten beëindigd zouden worden. Wanneer beoogd is de saldering hierop voor te bereiden, hadden deze criteria daartoe moeten worden doorlopen (ECLI:NL:RVS:2021:1960). - Er is geen voorwaardelijke verplichting of een concept intrekkingsverzoek dat de vergunde activiteiten verplicht doet beëindigen waardoor niet vaststaat dat er geen sprake is van doublures in de emissie van stikstof. Significante negatieve effecten zijn niet uit te sluiten. Het plan is in strijd met art. 6 lid 3 Hrl. - Er is geen sprake van één en hetzelfde project, nu de herstructurering van de Bovenweg een bovenlokaal doel heeft. Er is dan ook geen sprake van interne, maar van externe saldering (ECLI:NL:RVS:2021:2627, ECLI:NL:RVS:2021:3074). Extern salderen is vergunningplichtig en er bestaat een verplichting tot opstellen	Zoals onder zienswijze 18.33 reeds aangegeven, is om gebruik als interne salderingsmaatregel in een voortoets te betrekken niet vereist dat reeds beschikt wordt over de gronden via een koopovereenkomst of iets dergelijks. Het woningbouwplan (waaronder deelgebied 2 van de woningbouwontwikkeling 't Hul) komt in de plaats van het thans bestaande (planologisch legale) agrarische grondgebruik. De beëindiging van dat gebruik is dan ook rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden aan de verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling uit het plan (=interne saldering). Het bedrijf aan de Oude zeeweg 2 ligt ook in 'deelgebied 2' als ruimtelijke ontwikkeling. Door de voorwaardelijke verplichting is ook verzekerd dat tijdig het volledige agrarische bedrijf volledig is beëindigd. Zonder beëindiging kan niet gestart worden met de realisatie en ingebruikname van gronden gelegen in deelgebied 2 als ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten voor interne saldering die gelden voor de plantoets uit artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming (Wnb). Ook volgt uit het stikstofonderzoek dat de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Oude zeeweg 2 uitsluitend betrokken is in de beoordeling van deelgebied 2 (en niet in de beoordeling van de overige bestemmingen zoals de Bovenweg). Nu de conclusie uit de voortoets is dat significante gevolgen niet op kunnen treden, is een passende beoordeling als bedoeld in artikel 6 lid 3 Habitatrichtlijn van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet vereist. Er is niet extern gesaldeerd. Ook niet gelet op de reconstructie van de Bovenweg. Die weg wordt aangepast, nu vanwege

	van een passende beoordeling (2.8 lid 1 Wnb) met daarbij de verplichting tot het opstellen van een PlanMer (7.2a Wm jo Bijlage III Besluit m.e.r.).	de woningbouwontwikkeling 't Hul er extra verkeer over deze weg wordt geprognoseerd. Dat er ook ander verkeer over deze weg rijdt, maakt dit niet anders. In de stikstofberekening is de Bovenweg als volwaardig onderdeel van het bestemmingsplan betrokken. De effecten van de reconstructie zijn in de beoordeling van het bestemmingsplan betrokken. Nu uit de voortoets volgt dat significante gevolgen niet op kunnen treden is een passende beoordeling niet nodig voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er geldt dan ook geen plan-mer-(beoordelings)plicht vanwege artikel 7.2a Wet milieubeheer jo. artikel 3 Besluit mer. Indiener wijst onder punt 3 ook op de zogenaamde projecttoets (en stelt dat een natuurvergunning nodig is). In dat kader wijzen wij er op dat de plantoets uit artikel 2.7 lid 1 Wnb die doorlopen wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan, moet worden onderscheiden van de projecttoets uit artikel 2.7 lid 2 Wnb. De plantoets en de projecttoets betreffen volledig zelfstandige en afzonderlijke toetsingen. In die zin dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet hoeft te worden beoordeeld of te zijner tijd een natuurvergunning (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit) voor een project nodig is en of die kan worden verleend. Er geldt voor wat betreft de Natura 2000 plantoets voor het bestemmingsplan nadrukkelijk geen uitvoerbaarheidstoets. Zie ABRvS 30 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2318 (Moerdijk), r.o. 5.2. waarin de Afdeling bestuursrechtspraak dit expliciet overweegt. Nu uit de plantoets volgt dat significante gevolgen niet op kunnen treden, kan het bestemmingsplan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming worden vastgesteld.
18.35	Er is geen invulling gegeven aan de additionaliteitseis (ECLI:NL:RVS:2021:2627, ECLI:NL:RBLIM:2021:4198).	Zoals onder zienswijze 18.33 en zienswijze 18.34 reeds overwogen is in de voortoets die ten grondslag ligt aan de vaststelling van het bestemmingsplan uitsluitend rekening gehouden met interne salderingsmaatregelen. Ook de bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf aan de Oude Zeeweg 2 is een interne salderingsmaatregel. De beëindiging van dat agrarische bedrijf is ook uitsluitend betrokken in de beoordeling of de woningbouwontwikkeling in deelgebied 2 gerealiseerd en in gebruik kan worden genomen. En niet in de beoordeling van de overige onderdelen van het plan. Nu geen rekening is gehouden met externe salderingsmaatregelen is een toetsing aan het additionaliteitsvereiste niet aan de orde. Dit betreft een nadere voorwaarde die de rechtspraak stelt aan het toepassen van een <u>externe</u> salderingsmaatregel in de beoordeling of een plan de natuurlijke kenmerken van

		een Natura 2000-gebied aantast. De rechtspraak waarop wordt gewezen is om die reden niet van toepassing.
18.36	De invoergegevens in Aeries moeten reël en aannemelijk zijn, evenals dat deze onderbouwd moeten zijn (ECLI:NL:RVS:2023:3129) en dit blijkt niet uit de voortoets.	In hoofdstuk 3 van de voortoets stikstofdepositie wordt onderbouwd waarom de invoergegevens reël en aannemelijk zijn. Die invoergegevens zijn ook in overeenstemming met de Instructie gegevensinvoer AERIUS in de stikstofberekening ingevoerd. Uit de zienswijze blijkt overigens ook niet waarom de invoergegevens niet reël en aannemelijk zouden zijn.
18.37	De lijnbronnen ten behoeve van verkeer zijn niet inzichtelijk en derhalve is niet te controleren of de gehele Bovenweg beoordeeld is. Daarmee lijkt de voortoets volgens indieners evenmin te voldoen aan het heersende verkeersbeeldcriterium.	In de voortoets stikstofdepositie zijn de gemodelleerde routes inzichtelijk gemaakt met afbeeldingen. Het verkeer is onder andere over het deel van de Bovenweg tussen de kruising met de Molenweg en de rotonde aan de Elburgerweg gemodelleerd. Meer concreet is een ruim studie gebied genomen, waarbij het verkeer gemodelleerd is, totdat het is opgegaan in het heersende verkeersbeeld, ook gelet op de Instructie gegevensinvoer AERIUS.
18.38	In de voortoets wordt gesteld dat de school niet beoordeeld hoeft te worden, omdat deze gasloos wordt gebouwd. Dit is niet geborgd in de planregels, maar evenmin aanwezig op grond van staand recht. Bovendien biedt de bestemmingsomschrijving een veel bredere toepassing. De maximale planologische mogelijkheden zijn niet beoordeeld en dit had niet buiten beschouwing kunnen worden gelaten.	In het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Maatschappelijk een regel opgenomen waarmee het gebruik van gasgestookte verwarmingsinstallaties niet is toegestaan.
18.39	In de voortoets wordt gesteld dat sprake is van 1/10 ^e deel van de bouwproductie per jaar. Dit is niet in de planregels vastgelegd. De maximale planologische mogelijkheden hadden beoordeeld moeten worden. Daarom zijn significante effecten niet uit te sluiten, derhalve had een passende beoordeling en PlanMer moeten worden opgesteld.	In de voortoets stikstofdepositie is uitgegaan van een reële en aannemelijke planning van de werkzaamheden. In het exploitatieplan is een prognose opgenomen van de looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden. Het gaat om een looptijd van 11 jaar. In deze prognose is de bouwproductie over langere tijd uitgespreid dan waarvan is uitgegaan in de voortoets stikstofdepositie. In de voortoets stikstofdepositie is daarmee uitgegaan van een reële en aannemelijke planning (en eerder een overschatting van de bouwproductie per jaar dan een onderschatting). Tot slot wijzen wij volledigheidshalve op ABRS 1 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4056 (Ermelo), r.o. 9.8. Zoals daaruit expliciet volgt hoeft (mits sprake is van een reël en aannemelijk uitgangspunt) de bouw- en aanlegfase niet volledig vastgelegd te worden in de

		planregels. Gelet op de uitkomsten opgenomen in de voortoets is het opstellen van een passende beoordeling en plan-MER niet aan de orde, Zie ook onze reactie onder zienswijze 18.34.
18.40	De Aeries-berekeningen in de voortoets zijn gemaakt met een versie van Aeries-calculator welke onverbindend moeten worden geacht.	In het vast te stellen bestemmingsplan is een geactualiseerd stikstofrapport toegevoegd, waarin nieuwe berekeningen zijn opgenomen met de op het moment van vaststellen meest actuele versie van Aeries-Calculator.
18.41	In het kader van ecologie & natuur is onvoldoende gemotiveerd en in strijd met (Europees) recht.	Niet duidelijk is waarom het plan in strijd zou zijn met (Europees) recht in het kader van ecologie en natuur. Gezien paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en de antwoorden op de zienswijzen 18.32 t/m 18.40 is het plan op het gebied van ecologie voldoende gemotiveerd en niet in strijd met het recht.
18.42	Er heeft geen onderzoek plaats gevonden naar de windvang van de molen.	De molenbiotoop is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er is daarom voor het bestemmingsplan geen onderzoek nodig voor de windvang van de molen. Zie ook de reactie op zienswijze 5.4.
18.43	Art. 7.2.5 sub e van de planregels is rechtsonzeker. De maximumbouwhoogten op de verbeelding zijn in strijd met de molenbiotoop en dit is verwarrend en rechtsonzeker, zeker nu een voorrangsbepaling of duidelijke uitsluitende werking ontbreekt. Duidelijker is volgens indiener om een maximumbouwhoogte binnen de molenbiotoop ook als zodanig op te nemen op de verbeelding.	De molenbiotoop prevaleert boven de aanduiding 'maximum goothoogte; maximum bouwhoogte'. Dit is verduidelijkt in de toelichting paragraaf wijze van bestemmen.
18.44	Artikel 7.2.6 van de planregels is in strijd met de molenbiotoop. Bijbehorende bouwwerken mogen 5 m zijn, hetgeen hoger is dan de toegestane bouwhoogte van 4,5 m. Vergunningvrije bouwwerken zijn niet uitgesloten in de planregels, welke op grond van art. 2 lid 3 bijlage II Bor (nu bruidsschat) kunnen leiden tot een hogere bouwhoogte.	De molenbiotoop prevaleert boven de overige bouwregels, waarmee alle gebouwen (ook bijbehorende bouwwerken) die middels het bestemmingsplan zijn toegestaan dienen te voldoen aan de regels van de molenbiotoop. Binnen de zone waar volgens de molenbiotoop lager dan een hoogte van 5 meter moet worden gebouwd, zijn op grond van de toegekende bestemmingen geen vergunningsvrije gebouwen mogelijk. Binnen deze zone is geen erf toegestaan.

18.45	Het behoud van de molenbiotoop, welke voor cliënten van belang is nu de draaiende molen onderdeel uitmaakt van hun leefomgeving, is derhalve niet geborgd.	De molenbiotoop is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de onderbouwing van de afwijkmogelijkheid, zie de reactie op zienswijze 5.4.
18.46	De gemeente heeft niet alle percelen van het plangebied in eigendom, waaronder een belangrijk perceel van cliënten. Er ligt geen exploitatieplan ter inzage, wat het ontwerpbestemmingsplan wel stelt. Hierdoor kan niet geconcludeerd worden dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan economisch uitvoerbaar is en het plan kan daarom niet worden vastgesteld.	Het exploitatieplan is op 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Zie de reactie op zienswijze 3.19 en zienswijze 15.10.
18.47	Er bestaan reële zorgen over een zorgvuldige voorbereiding van dit exploitatieplan. Er is geen sprake van een actieve grondpolitiek, maar van een passieve houding.	Het is bij ons niet bekend waarom de indiener meent dat hier sprake is van een onzorgvuldig voorbereiding van het exploitatieplan. In de zienswijzennota wordt gereageerd op zienswijzen gericht tegen, in dit geval, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gelet op het exploitatieplan en de gevolgen daarvan is kostenverhaal voldoende verzekerd, waarmee de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. Gemeente voert actieve grondpolitiek. Ten behoeve uitvoering van bestemmingsplan alle benodigde gronden verwerven en is hier ook al mee bezig.
18.48	Gelet op het vorenstaande is het plan niet evenredig. De onderbouwing waarom dit noodzakelijk, geschikt en evenwichtig (ECLI:NL:RVS:2022:3614) is, ontbreekt.	Wij volgen de indiener niet in zijn betoog at het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel. Het bestemmingsplan maakt woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk, waar zeer grote behoefte aan is. De nadelige gevolgen van dit bestemmingsplan zijn niet onevenredig met dit doel, zoals uit de onderzoeken en de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt.
18.49	De planregels zijn onduidelijk op de volgende onderdelen (niet-limitatief): 1. 1.9 t/m 1.12 Arbeidsmigranten: onduidelijk is wat de positie van arbeidsmigranten in relatie tot de woonwijk is. De begrippen zijn niet meetbaar en discriminerend. 2. 3.1 Bestemmingsomschrijving groen: te vaag ten aanzien van het behoud van ecologische en cultuurhistorische waarden en waarborging van die waarden.	1. De regeling inzake arbeidsmigranten is overgenomen van uit het parapluplan Onzelfstandige Bewoning & Logies arbeidsmigranten / seizoensarbeiders e.a. 2. Zie de reactie op zienswijze 18.4 (punt 3). 3. Zie de reactie op zienswijze 3.13 over parkeren en zienswijze 18.12 (punt 3) over verkeer. Ten behoeve van milieuzonering geldt voor alle toegestane functies maximaal milieucategorie 2. De milieuzone die op de verbeelding staat rondom de bestemming Maatschappelijk is gebaseerd op deze milieucategorie.

3. 4.1 jo 1.49 'maatschappelijk culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'. Definitie veel breder, dan de getoetste school. Deze functies zijn allemaal niet getoetst aan de omgeving. Maximale planologische mogelijkheden niet beoordeeld. 4. 5.22 sub c: gebouwen voor horeca niet wenselijk, niet passend en niet beoordeeld. 5. 7.1.1 dub d: begrip is niet gedefinieerd. Binnen de maximale uitleg zijn derhalve wegen toegestaan, welke niet zijn beoordeeld. Er zijn geen nadere beoordelingsregels opgesteld en er is geen besluitmoment ingebouwd, voorzover beoogd zou worden met dynamische planregels te werken (ECLI:NL:RVS:2021:2388). 6. 7.1.2 sub b: een concretiserend toets- en besluitmoment ontbreekt. Daarmee is de regel rechtsonzeker. 7. 12.2.4: er wordt hier getracht te werken met een dynamische planregel, echter de bijlage maakt onderdeel uit van de planregels. Daarmee kan niet geslaagd gewerkt worden met een posterieure beleidsdocument en is de regel om die reden innerlijk tegenstrijdig. 8. 12.3.2: onduidelijk geformuleerd. Waar stopt bijv. het begrip 'de straat'. 9. 12.4.3 en 12.4.4: cliënten lezen hierin de concrete mogelijkheid dat het plangebied eerst tijdelijk voor huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gebruikt. Deze functie is niet afgewogen noch beoordeeld. Daarnaast is het onwenselijk, gelet op de maatschappelijke context die bewoning door arbeidsmigranten in tijdelijke huisvesting met zich mee kan brengen als deze onvoldoende gereguleerd is. 10. Indiener vindt het tekstkader onder 12.4.4 sub a zeer bijzonder. Immers, dan kunnen allerlei mogelijkheden, straks onder de Ow, inclusief hun wettelijke grondslag,	4. De locatie aan de landschapszone achten wij juist zeer geschikt voor een kleinschalige horecagelegenheid. De locatie is goed bereikbaar en op een aantrekkelijke plek. Op deze manier kunnen de toekomstige bewoners in de buurt een hapje eten of drinken. In de regels van het bestemmingsplan is een horecategorisering toegevoegd. De kleinschalige horecavoorziening mag enkel van categorie 1 zijn (Restaurant; bistro; crêperie, lunchroom; konditorei; Koffie-/theehuis; IJssalon). Deze categorie gecombineerd met het toegestane bouwvolume borgt dat de horecavoorziening kleinschalig is. Met verkeer voor deze horecavoorziening is rekening gehouden in het verkeerskundig onderzoek. Qua milieuzonering geeft de VNG voor alle toegestane vormen van horeca een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Binnen 10 meter van de aanduiding 'horeca' zijn geen woningen aanwezig en worden geen nieuwe woningen toegestaan. 5. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn inderdaad wegen toegestaan, waarmee de verschillende woongebieden ontsloten worden op de hoofdstructuur. Dit zijn korte wegen met alleen bestemmingsverkeer en daarmee weinig verkeersbewegingen. Deze wegen hebben geen belangrijke effecten op de omgeving. In het exploitatieplan is de ligging van de beoogde wegen nader uitgewerkt. 6. De toetsing of wordt voldaan kan op elk moment, het gaat om het percentage van de oppervlakte van de aanduiding. Als een percentage wordt overschreden is het betreffende gebruik in strijd met het bestemmingsplan. 7. Uit de regeling is duidelijk dat aan het nieuwste beleidsdocument wordt getoetst. 8. Dit is overgenomen uit het bestaande plan. 9. Dit is overgenomen uit het bestaande plan. 10. Dit is overgenomen uit het bestaande plan. 11. Zie de reactie bij zienswijzen 18.42 tot en met 18.45.
---	--

	wel worden opgesomd. Onduidelijk is wat met deze loze tekstkader beoogd is. 11. 13.3.2: zie het voorgaande wat gesteld is over het vereist woningbouwprogramma in relatie tot de molenbiotoop.	
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijzigingen: • Verduidelijking voorrang molenbiotoop op andere regels bouwhoogte in de toelichting: wijze van bestemmen • Horecategorisering in regels en toelichting milieuzonering • Voorwaardelijke verplichting stikstof • Maatschappelijk gasloos bouwen toevoegen in regels • Kennelijke verschrijving van 0,67 hectare ipv 6,7 hectare
19	Indiener 19	De zienswijze van indiener 19 is gelijkkend aan de zienswijze van indiener 18. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 18 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 18 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 19 een gelijkkende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 19 tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar dat wat onder 'conclusie' bij indiener 18 is vermeld.
20	Indiener 20	De zienswijze van indiener 20 is gelijkkend aan de zienswijze van indiener 10. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 10 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 10 geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 20 een gelijkkende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 20 ook niet tot wijzigingen

21	Indiener 21	De zienswijze van indiener 21 is gelijkloidend aan de zienswijze van indiener 18. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 18 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 18 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 21 een gelijkloidente zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 21 tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar dat wat onder 'conclusie' bij indiener 18 is vermeld.
22	Indiener 22	De zienswijze van indiener 22 is gelijkloidend aan de zienswijze van indiener 10. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 10 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 10 geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 22 een gelijkloidente zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 22 ook niet tot wijzigingen.
23a	Indiener 23a	De zienswijze van indiener 23a is gelijkloidend aan de zienswijze van indiener 10. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 10 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 10 geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 23a een gelijkloidente zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 23a ook niet tot wijzigingen.
23b	Indiener 23b	De zienswijze van indiener 23b is gelijkloidend aan de zienswijze van indiener 10. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 10 is vermeld.
		<i>Conclusie</i>

		De zienswijze van indiener 10 geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 23b een gelijkkluidende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 23b ook niet tot wijzigingen.
24	Indiener 24	De zienswijze van indiener 24 is gelijkkluidend aan de zienswijze van indiener 3. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 3 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen. Aangezien indiener 24 een gelijkkluidende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 24 tot dezelfde wijzigingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar dat wat onder 'conclusie' bij indiener 3 is vermeld.
25	Indiener 25	
25.1	Indiener verzoekt als eigenaren en bewoners van Kolmansweg 15 om, in het kader van de privacy, het bestemmingsplan zo te wijzigen dat voetpaden binnen een afstand van 40 m van het woonperceel niet is toegestaan.	Hoewel de exacte inrichting van de groenstrook nog niet bekend is, zien wij geen aanleiding om op voorhand vast te leggen dat binnen 40 meter van het perceel van indieners geen wandelpaden mogen worden gerealiseerd. Een wandelpad heeft een zeer beperkt effect op de privacy en de privacy van de omliggende percelen wordt niet onevenredig aangetast als in de nabijheid van percelen een wandelpad wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dat er geen sprake is dat de belangen van indiener onevenredig worden geschaad.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.
26	Indiener 26	De zienswijze van indiener 26 is gelijkkluidend aan de zienswijze van indiener 10. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijze wordt op deze plaats verwezen naar dat wat onder indiener 10 is vermeld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 10 geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aangezien indiener 26 een gelijkkluidende zienswijze heeft ingediend, leidt de zienswijze van indiener 26 ook niet tot wijzigingen.

27	Indiener 27	
27.1	Indieners verzoeken om het IKC meer in de woonwijk te plaatsen en de verplaatsing van het IKC richting de woning van indieners te heroverwegen. Dit om overlast van verkeer en geluid in combinatie met de grote rotonde, welke gepland is, te voorkomen.	Het verkeer zal gebruik maken van de rotonde, ongeacht de locatie van het IKC. Gezien de ligging van de woning van indieners nabij de rotonde heeft de locatie van de school ook geen impact op de geluidbelasting op de woning. Uit de locatiestudie blijkt dat de gekozen locatie voor de school de beste keuze was. De gekozen locatie is goed toegankelijk voor verschillende verkeersstromen uit de omgeving en zorgt ervoor dat niet al het verkeer van en naar het IKC door de nieuwe wijk rijdt. Wij zien dan ook geen aanleiding om in het plan een andere locatie voor de school op te nemen.
27.2	Indieners geven aan dat er voor hun woning een grote rotonde is ingetekend. Zij verzoeken om deze verder van de woning te plaatsen. Daar is volgens indieners voldoende ruimte en daar geeft de rotonde minder overlast.	De rotonde is op basis van verkeerskundig onderzoek op de best passende en veilige manier gesitueerd. Er is ook ruimte nodig voor de verbinding van de waterstructuur en paden op de bestaande omliggende structuren. In dat kader wordt ook gewezen op dat wat is vermeld bij zienswijze 13.3.
27.3	In de plannen is het volgens indieners niet duidelijk wat er gedaan gaat worden aan het voorkomen van geluids- stank- en lichtoverlast. Indieners willen meer duidelijkheid krijgen over de oplossingen hieromtrent.	Bij de opstelling van het plan is zorgvuldig onderzoek gedaan naar de milieuaspecten, die de indieners in de zienswijzen aanhalen. Er is akoestisch onderzoek gedaan en de resultaten daarvan zijn toegelicht in paragraaf 4.1.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan. Op de geurbelasting wordt ingegaan in paragraaf 4.1.4. van de toelichting bij het bestemmingsplan. De conclusies van de onderzoeken is dat het goed woon- en leefklimaat voor omwonenden gewaarborgd blijft. Ten aanzien van lichtoverlast maakt de zienswijze niet duidelijk wat indieners hiermee beogen. Feit is dat de woning van indieners op een afstand van 50 meter van het plangebied ligt en dat geen lichtoverlast wordt verwacht.
27.4	Voor een groot deel van de Molenweg/ Hullerweg geldt lintbebouwing/ vrijstaande woningen in combinatie met landschappelijke elementen. Indieners verzoeken dit ook te doen aan de overzijde. Op de IKC locatie zijn nu 24 woningen ingetekend op een klein	Zie de reactie op zienswijze 2.3.

	grondoppervlak en dit doet volgens indiener geen recht aan de landschappelijke waarden.	
27.5	Op het ontwerpbestemmingsplan lijkt minder groen te zijn ingetekend dan in de structuurvisie kaart 't Hul Noord. De groenstroken, welke in het vooruitzicht werden geplaatst, zijn fors minder dan eerder ingetekend was. Indieners verzoeken om ruimere groenstroken in het plan mee te nemen en om met bewoners om tafel te gaan hoe het een en ander moet worden ingericht.	Zie de reactie op zienswijze 10.8.
27.6	Er lijkt een ontsnappingsclausule in de plannen te zijn gemaakt om niet aan de molenbiotoop te moeten voldoen. Indieners vinden het niet meer dan redelijk dat ook de gemeente zich net als bewoners aan de regels dient te houden.	Zie de reactie op zienswijze 5.4.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

In de aanvulling van de zienswijze d.d. 12 maart 2024 brengt Hemwood een second opinion van BVA Verkeersadviezen d.d. 8 maart 2024 in. De second opinion van BVA Verkeersadviezen moet woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Goudappel heeft een schriftelijke reactie opgesteld. Deze reactie is opgenomen in de bijlage en moet woordelijk herhaald en ingelast worden beschouwd.

Hieronder leest u per punt onze reactie.

	Samenvatting zienswijze	Overweging
1.	De afsluiting van de Oude Zeeweg en de Hullerweg heeft een positief effect voor het langzame verkeer tussen de nieuwbouwwijk en het centrum van Nunspeet.	Wij delen dit standpunt. Voor de volledigheid merken wij op dat het een afsluiting van de Molenweg betreft en niet de Hullerweg.
2.	Het kentekenonderzoek is niet representatief.	BVA veronderstelt dat het verkeersmodel is gebaseerd op het kentekenonderzoek. Dat is niet het geval, het verkeersmodel is gekalibreerd op telcijfers, maar het basisjaar is 2019. De cijfers uit het kentekenonderzoek uit 2022 zijn niet in het verkeersmodel opgenomen en leiden dus ook niet tot vertekening van de modelcijfers.
3.	De verkeersprognose van Goudappel onderschat de toekomstige intensiteiten op de Bovenweg. Mede gelet op de nog te verwachten verdere toename van de intensiteit op de wegen in de omgeving als gevolg van ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen, is dit zorgelijk.	Voor de ritgeneratie gebruiken we kencijfers van het CROW voor het gemiddelde weekdag etmaal. Voor een gemiddelde werkdag etmaal houdt het CROW een correctiefactor van 1,11 aan. Het plan leidt tot een externe verkeersgeneratie van 5.300 auto's per weekdag etmaal, 5.800 auto's op de gemiddelde werkdag etmaal. Dit leidt tot een intensiteit van 6.100 mvt per werkdag etmaal. Los van de prognose van het verkeer van 't Hul Noord stelt BVA dat er een verdere toename van het verkeer moet worden verwacht op de Bovenweg als gevolg van ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen. Deze opmerking gaat voorbij aan het feit dat in het verkeersmodel alle voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Nunspeet en in de regio zijn opgenomen. Daarmee geeft de prognose een goed beeld van de toekomstige verkeersintensiteiten. Wij spreken tegen dat de verkeersprognose de toekomstige intensiteiten op de Bovenweg onderschat.

4.	Ten aanzien van de keuze voor een erftoegangsweg 1 als functie voor de Bovenweg zijn grote vraagtekens te plaatsen.	BVA stelt dat de verkeersintensiteit op de Bovenweg in de toekomst hoger wordt dan wenselijk is op een erftoegangsweg type 1. Daarin betreft BVA nogmaals de veronderstelde onderschatting van de intensiteiten op de Bovenweg in het verkeersmodel. Daarnaast stelt BVA dat parallelwegen niet passen bij een erftoegangsweg type 1. In de ontwerptoelichting van RHDHV (Verkeerskundige beschouwing herinrichting Bovenweg Nunspeet, BH2359-MI-ME-230306-1033, 6 maart 2024) constateert RHDHV ook dat de geprognosticeerde intensiteiten hoger zijn dan de grenswaarde van 6.000 mvt/etmaal. Overigens is de overschrijding beperkt, de geprognosticeerde intensiteit bedraagt 6.100 mvt/etmaal. Bij hogere intensiteiten zijn in de visie van RHDHV maatregelen nodig om de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te borgen. De maatregelen zijn: - Een voldoende brede wegverharding met aan weerszijden een strook halfverharding; - Een vrijliggend (brom)/- fietspad aan de zuidzijde over de hele lengte van het traject; - Een parallelvoorziening ter hoogte van woningen zodanig dat er geen rechtstreekse erfontsluitingen op de Bovenweg aanwezig zijn. Alleen de derde maatregel, een stuk parallelweg ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, past strikt genomen niet bij een erftoegangsweg type 1. Daarmee wordt wellicht de definitie van een erftoegangsweg type 1 opge-rekt, maar het belangrijkste is dat er een veilige weg ontstaat voor de aanwon-enden, met een veilige voorziening voor het langzaam verkeer. Bovendien wordt het autoverkeer goed afgewikkeld terwijl de snelheid beperkt blijft tot 60 km/uur. Alternatief zou zijn de weg in te richten als een gebiedsontsluitingsweg (GOW 80). Gezien de beperkte lengte van het tracé tussen de beide rotondes (ongeveer 1 kilometer) biedt voor het autoverkeer een inrichting als gebiedsontslui-tingsweg met een toegestane snelheid van 80 km/uur hier geen duidelijk be-tere situatie, er is ook nauwelijks een reistijd voordeel.
----	--	--

		De mogelijke nadelen die samenhangen met iets meer verkeer dan het CROW aanbeveelt voor een 60 km/uur-weg worden gecompenseerd door de fietsvoorzieningen en een parallelvoorziening ter plaatse van de woningen. Zowel uit oogpunt van verkeersveiligheid als voor de verkeersafwikkeling ontstaat er een goede situatie. Wij spreken tegen dat ten aanzien van de keuze voor een erftoegangsweg 1 als functie voor de Bovenweg grote vraagtekens te plaatsen zijn.
5.	De voorliggende vormgeving van de erftoegangsweg 1 leidt tot onduidelijkheid en daarmee tot een verhoogde kans op verkeersonveilige situaties. Het dringende advies is om de vormgeving te heroverwegen en grondig te herzien.	Als gemeente wensen wij eenduidigheid als het gaat om rotondes waar fietsers wel of geen voorrang hebben. Bij de kleinschaligheid van de weg Wezenland en de bezoekersfunctie van de manege past het verschuiven van de huidige bebouwde komgrens richting het noorden. Bijkomend effect van deze verplaatsing van de bebouwde komgrens is dat de drie rotondes (Elburgerweg, Wezenland en Molenweg) dezelfde voorrangsregeling hebben. Deze consequent toegepaste inrichting en voorrangsregeling voorkomt verwarring en leidt daarmee tot een veilige situatie voor de fietsers. Wij spreken tegen dat de vormgeving van de erftoegangsweg 1 onduidelijkheid en daarmee tot een verhoogde kans op verkeersonveilige situaties leidt. Er is geen aanleiding om de vormgeving te heroverwegen.
		<i>Conclusie</i> De aanvullende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.



Nota van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan 't Hul Noord

Ambtshalve wijzigingen:

- Nadere ecologische onderzoeken toegevoegd als bijlagen bij de toelichting en beschreven in de toelichting. Vanwege de conclusies over de ransuil is er op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waaraan in de regels een bouwverbod is gekoppeld.
- Informatie over de zachte en harde plancapaciteit toegevoegd in paragraaf 3.1 van de toelichting.
- In paragraaf 3.3.3 van de toelichting is bestemmingsplan Recreatieterreinen 2010 toegevoegd als een van de vigerende bestemmingsplannen.
- Het verkeerskundig onderzoek (Onderzoek ontsluiting en verkeersprognose) is aangepast door de verdeling in prijssegmenten van de woningen door te vertalen in de verkeersgeneratie door het plan. Dit is in de toelichting verwerkt en ook de voortoets stikstofdepositie is op deze gewijzigde verkeersgeneratie aangepast, evenals het akoestisch onderzoek.
- Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee is geborgd dat het bedrijf Oude Zeeweg 2 beëindigd dient te zijn voordat deelgebied 2 ontwikkeld mag worden. Hierdoor vervallen de op de verbeelding opgenomen geur- en geluidzone rondom dit bedrijf en de bijbehorende regels.
- De functieaanduiding 'horeca' is verwijderd van de bestemming 'Water'.
- Ophogen bebouwingspercentage bestemming Maatschappelijk wijzigen naar 70%.
- De plangrens bij de Bovenweg is enigszins aangepast.
- De paragraaf 4.7 Economische uitvoerbaarheid is geactualiseerd.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat is geborgd dat er een waterhuishoudkundig plan wordt uitgewerkt voordat er aan werkzaamheden wordt begonnen.
- In paragraaf 4.7 Economische uitvoerbaarheid is een zin toegevoegd over het resultaat van de grondexploitatie.
- Het verkeerskundig onderzoek (Goudappel) is aangepast door de verdeling in prijssegmenten van de woningen door te vertalen in de verkeersgeneratie door het plan. De voortoets stikstofdepositie is op deze gewijzigde verkeersgeneratie aangepast, evenals het akoestisch onderzoek.
- Ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbetering spel-/typfouten.