

ZIENSWIJZENNOTA

ELSPEET-NOORDWEST

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Elspeet Noordwest met bijbehoren stukken heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging heeft plaatsgevonden van 7 oktober 2020 tot en met 17 november 2020 (Staatscourant 6 oktober 2020, nummer 51828). Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens (NAW-gegevens) zijn niet vermeld in deze zienswijzennota.

Zienswijze	Zaaknummer	Naam
1	0302107411	Indiener van zienswijze 1
2	0302107916	Indiener van zienswijze 2
3	0302108422	Indiener van zienswijze 3
4	0302108768	Indiener van zienswijze 4
5	0302109501	Indiener van zienswijze 5
6	0302109514	Indiener van zienswijze 6

	Samenvatting	Overweging
	Indiener van zienswijze 1	
1.1	Indiener geeft aan dat de goot- en nokhoogte van het bouwvlak met maximaal 12 wooneenheden aan de Noordwestzijde op de hoek van de Nachtegaalweg met de Stakenbergweg opvalt. Deze heeft een goothoogte van 8,90 meter en een nokhoogte van 13 meter. In het beeldkwaliteitsplan 2015 worden de bouwvlakken langs de Nachtegaalweg beschreven. Er wordt gesproken over woningen met een grote kap en voorkeur voor wolfseinden. Tevens staat er een beeldkwaliteitswens van een goothoogte van 3 meter. De 3D impressie laat woningen langs de Nachtegaalweg én op de hoek Nachtegaalweg/Stakenbergweg zien, met een goot op verdiepingsvloer niveau. Daarbij wordt in de tekst onder de 3D impressie niet gesproken over een appartementencomplex, maar over een woning, een <i>bijzonder vormgegeven gebouw</i>. De hoogte van de goot en nok, zorgen ervoor dat er geen aansluiting naar de bestaande bebouwing richting de schaapskooi, Feytahof, Krommeweg, ontstaat. Dit is niet wenselijk. Verzocht wordt de goot en nokhoogte voor het bouwvlak op de hoek Nachtegaalweg/Stakenbergweg te verlagen naar 3 en 10 meter. Daarbij het aantal wooneenheden te verlagen van 12 naar maximaal 4. Daarnaast een aanpassing in de goothoogte van het bouwblok langs de Nachtegaalweg van 6 naar 3 meter. Met deze aanpassingen ontstaat er samenhang en aansluiting met de omgeving cq. bestaande omliggende woningen.	Op 26 augustus 2008 heeft de raad het structuurplan Elspeet Noordwest vastgesteld. Hierin is aangegeven als toegedachte bestemming woningbouw en infrastructuur in het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan voor woningbouw voor Elspeet Noordwest fase 2 is door de raad op 27 februari 2014 vastgesteld. Op 26 maart 2015 heeft de raad het beeldkwaliteitplan Elspeet-Noordwest vastgesteld. In het beeldkwaliteitplan is met name de gewenste sfeer van de openbare ruimte en bebouwing omschreven. In het beeldkwaliteitplan is een doorkijk gemaakt naar fase 3 maar destijds was er nog geen plan voor deze fase en is deze fase toen nog niet in een bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitplan is voor de woningen aan de Zoom waarnaar indiener refereert uitgegaan van woningen met een grote kap en ingetogen materiaal en kleurgebruik. Op de locatie hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg is bebouwing voorzien in een bijzonder vormgegeven gebouw. De bebouwing sluit op eigentijdse/moderne wijze aan bij de landelijke bouwstijl. Als beeldkwaliteits<u>wens</u> is opgenomen dat de woning op de hoek van de Nachtegaalweg en Stakenbergweg op eigentijdse wijze wordt vormgeven in bijzondere architectuur, maten van dakhelling en goothoogte kunnen daarom op onderdelen afwijken. Zoals vermeld dienen de referentiebeelden als inspiratie maar kan hiervan afgeweken worden. Ook is bij het stedenbouwkundig plan aangegeven dat de verkaveling indicatief is en in de uitwerking van het plan geschoven kan worden met de situering van de woningen. Destijds is het stedenbouwkundig plan gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek tot 2020. Inmiddels is er een nieuw woningbehoefteonderzoek en is er nog altijd een hoge druk op de woningmarkt. Wij zijn van mening dat het huidige woningbouwplan recht doet aan de woningbehoefte. Tevens zijn wij van mening dat het bestemmingsplan in hoofdzaak nog altijd aan de eisen en wensen van het beeldkwaliteitplan recht wordt gedaan. Ons inziens is er sprake van voortschrijdend inzicht en kan er op een andere manier naar de hoek locatie gekeken worden. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de bouwhoogte van het appartementenbouw op de hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg te verlagen van 13 meter naar 11 meter. De dorpsbouwmeester heeft in overleg met initiatiefnemers de locatie beoordeeld naar wat stedenbouwkundig mogelijk is.

		De hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg verdraagt uit stedenbouwkundig oogpunt een markant gebouw en de daaraan gekoppelde gestapelde bouw. Door te kiezen voor een groter volume dan eerder aangegeven en het gebouw royaal te positioneren is het gebouw een herkenbaar punt nabij de kruising, de rand van Elspeet Noordwest, als toegang tot het dorp. Het gebouw staat onder een hoek ten opzichte van de kruising, hierdoor ontstaat geen statisch beeld. De richting van het gebouw loopt parallel met dat van het Kerkepad. Het appartementengebouw is duidelijk het grootste volume nabij de kruising. Maar hoewel het gebouw vanaf de kruising goed zichtbaar is, ontstaat er geen hard beeld door de grote bomen nabij de kruising. Een gebouw met een hoogte van 13 meter op deze locatie leidt niet tot een ruimtelijk onacceptabel plan aangezien de verhouding van afstand, hoogte en massa (geleding) zowel stedenbouwkundig als functioneel passend worden geacht en te verantwoorden zijn. De ruimtelijk gezien meest essentiële aspecten uit de initiële planopzet blijven intact. De gekozen opbouw van de bouwvolume zorgt er voor dat het gebouw in maat en schaal rekening houdt met de hoogtes in de woonomgeving. Wij zijn van mening dat deze locatie een eigentijds markant bebouwing verdraagt. Een appartementengebouw (gestapelde bouw met 12 appartementen) met het aangegeven bouwvlak met een bouwhoogte van 11 meter achten wij passend op deze locatie en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De raad is bevoegd om het beeldkwaliteitplan te wijzigen. Wij stellen de raad dan ook voor om het beeldkwaliteitplan op dat punt te wijzigen. Voor wat betreft de woningen langs de Nachtegaalweg is stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de 2-onder 1 kapwoning die aan de Nachtegaal in 2016 is gerealiseerd. De goothoogte van deze woningen zijn zelfs 7 meter. Tevens willen wij benadrukken dat het om een beeldkwaliteitswens gaat van een goothoogte van circa 3 meter. Wij zijn van mening dat er gronden aanwezig zijn om een andere ruimtelijke visie hierop te hebben. Daarnaast komt een nokhoogte van 10 meter overeen met de ontwikkeling van de laatste jaren dat woningen een hogere nokhoogte hebben om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Een goothoogte van 6 meter achten wij langs de Nachtegaalweg passend.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 1 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 van de Toelichting te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Bouwhoogte van het appartementengebouw hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg te verlagen naar 11 meter.

	Indiener 2	
2.1	Aangegeven wordt dat er veel meer woningen gerealiseerd gaan worden dan dat bij fase 1 bekend was. Destijds heeft indiener de keuze voor een woning in fase 1 voor een belangrijk deel ervan laten afhangen van het feit dat er een plantsoen op de situatietekeningen was ingetekend in de toekomstige fase, waardoor er in ieder geval recht tegenover zijn woning geen woningen zouden komen te staan. De afstand tussen indiener's woning en de eerste woning in fase 3 is toen vastgesteld op 15 m ¹ . Geconstateerd wordt dat dit niet gerealiseerd wordt en dat deze nieuwe woningen van fase 3 veel korter bij de erfgrans komt te staan.	Zoals in het plan is aangegeven is de woningmarkt de afgelopen jaren sterk veranderd. Er is in Elspeet onder andere behoefte aan meer woningen en met name aan betaalbare woningen. Daarom zijn in voorliggend plan meer (goedkope) woningen toegevoegd dan in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie. Hiermee is sprake van een hogere woondichtheid. De ruimtelijk gezien meest essentiële aspecten uit de initiële planopzet zijn daarbij wel intact gebleven. Destijds was er nog geen plan voor de onderhavige fase. Schetsmatig is toen een doorkijk gegeven. Wij zijn van mening dat de nieuwe woningen op een dusdanige afstand zijn gelegen van de woning van indiener dat er geen sprake is dat de belangen van indiener onevenredig worden geschaad. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
2.2	Verzocht wordt om financiële genoegdoening in de vorm van planschade. Indiener stelt dat bij een verkoop van de woning deze minder op gaat brengen.	Voor zover indiener van mening is dat hij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt in de vorm van een waardevermindering van zijn onroerende zaak dan kan hij daarvoor een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade indienen. De eventuele schade wordt op voorhand niet dermate omvangrijk geacht dat dit in de weg staat aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Indiener 3	
3.1	Aangegeven wordt dat de woonomgeving van indiener als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan - met name het uitzicht - niet onaangeroerd zal laten. Met name het appartementencomplex op de hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg zal een einde betekenen van het groene uitzicht dat indiener en andere omwonenden altijd hebben genoten.	Zie reactie onder 1.1. Het perceel van indiener is gelegen op circa 70 meter van de erfgrans van het appartementengebouw. Indiener heeft geen direct zicht op het appartementengebouw en de bestaande bomen op de kruising Nachtegaalweg/Stakenbergweg blijven gehandhaafd. Wij zijn van mening dat de belangen van indiener niet onevenredig worden geschaad. Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen is uitgesproken dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
3.2	Over de (ruwe) vormgeving van het appartementencomplex bestaat nog enige onduidelijkheid. Opgemerkt wordt dat de landelijke en rustieke omgeving niet gebaat is bij een uitzinnige vormgeving. Verzocht wordt de actuele	Zie reactie onder 1.1.

	voornemens inzake de vormgeving van het appartementencomplex uiteen te zetten.	I.c. gaat het om het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de kaders vast waaraan de bebouwing moet voldoen en de kaders met betrekking tot beeldkwaliteit. De uitwerking kan op diverse manieren. Het is aan de initiatiefnemer om binnen deze grenzen een deugdelijk bouwplan te ontwerpen
3.3	Uit de (virtuele) Verbeelding volgt dat het appartementencomplex een maximale bouwhoogte heeft van 13 meter. Indiener geeft aan de bouwhoogte te hoog te vinden. Het is hoger dan alle bestaande en te bouwen woningen en wooncomplexen in Elspeet, waardoor het minder goed in de directe omgeving past en dient teruggebracht te worden tot maximaal twee woon-/bouwlagen.	Zie reactie onder 1.1.
3.4	In artikel 10.1, onder d, van de bestemmingsplanregels is te lezen dat er bij omgevingsvergunning tot 10% kan worden afgeweken van de in het plan aangegeven afmetingen, waarbij een (maximale) hoogteafwijkmogelijkheid is uitgesloten voor de woningen aan de Nachtegaalweg. Onduidelijk is of de uitsluiting van de afwijkmogelijkheid ook geldt voor het appartementencomplex.	Uit stedenbouwkundig oogpunt achten wij het ongewenst om de 10% afwijking voor de hoogte voor de woningen aan de Nachtegaalweg toe te staan. Hetzelfde is van toepassing voor het appartementengebouw. De redactie van artikel 10.1 onder d wordt aangepast dat deze afwijking ook voor het appartementengebouw is uitgesloten.
3.5	De noordzijde van het appartementencomplex grenst aan de bestemming Groen. Ex artikel 3 van de bestemmingsplanregels kan de bestemming 'Groen' op meerdere wijzen ingevuld worden. Indiener geeft aan te verwachten dat de bestemming Groen conform de toelichting wordt ingevuld.	In een bestemmingsplan worden bestemmingen neergelegd met daarin het toegelaten gebruik. De invulling van de bestemming Groen zal hier ingericht en onderhouden worden passend binnen de bestemming. In de verkeersbestemming wordt een fiets/voetpad, het kerkepad, aangelegd.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 3 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De redactie van artikel 10.1 onder d wordt aangepast zodat deze afwijking ook voor het appartementengebouw is uitgesloten.
	Indiener 4	

4.1	Door indiener wordt aangegeven dat hij in 2017 de woning in eigendom heeft verworven. Ten tijde van de aankoop heeft indiener kennisgenomen van de voorgenomen verdere ontwikkelingen op de ontwikkellocatie van het bestemmingsplan. De grondslagen van het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan waren destijds van een andere motivering en strekking dan nu in het bestemmingsplan staat toegelicht. In alle versies van het beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt uitgegaan van een laagbouwstructuur op de hoek locatie Nachtegaalweg-Stakenbergweg. In het beeldkwaliteitplan wordt de noordelijke hoeklocatie waarop het uitzicht vanuit de woning van indiener gericht is juist aangeduid als één van de 'markante' plekken. Indiener is van mening dat het behoud van bepaalde 'dragers' en lijnstructuren, o.a. het Kerkepad, alleen behouden blijven als deze hoek juist niet wordt vol gezet met een hoogbouwaccent c.q. een appartementencomplex voor maximaal 12 appartementen. Indiener verzoekt het bestemmingsplan, de toelichting, de regels en de verbeelding voor de locatie hoek Nachtegaalweg-Stakenbergweg (noordzijde plangebied) aan te passen aan de initiële planopzet.	Zie reactie onder 1.1.
4.2	Indiener geeft aan dat voor zover het geprojecteerde hoogte accent ten behoeve van maximaal 12 appartementen wordt vastgesteld, er sprake is dat vanuit het appartementencomplex gezien sprake is van een directe inkijk in de tuin van indiener en er zodoende sprake is van een schending van de privacy.	De hoek van het appartementengebouw is op meer dan 50 meter van de woning van indiener gelegen. Doordat het appartementengebouw gedraaid gepositioneerd is op de kavel, is er geen direct zicht in de woning van indiener. Daarnaast wordt het zicht vanuit het appartementengebouw op de tuin van indiener aan direct zicht onttrokken door de bestaande bomen (die ook blijven staan). Wij achten een afstand van meer dan 50 meter geen aantasting van de privacy. Er ontstaat geen situatie die van dien aard is dat deze niet meer zou moeten worden geduld. Wij zijn van mening dat de belangen van indiener met betrekking tot de privacy niet onevenredig worden geschaad.

4.3	In het bestemmingsplan is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen voor de locatie, voorzien van een maximum aantal van 12 wooneenheden. In de Toelichting wordt de voorgestelde wijziging gemotiveerd door op te merken deze wijziging het gevolg is van de 'gewijzigde woningmarkt'. Echter, nergens in de stukken of motiveringen van het besluit wordt daadwerkelijk een juridisch houdbare motivering gegeven omtrent de voorgenomen wijziging voor een appartementencomplex. In de Toelichting wordt voorts gesteld dat 'de ruimtelijk gezien meest essentiële aspecten uit de initiële planopzet zijn daarbij wel intact gebleven'. Ook deze motivering schiet ernstig tekort. Wat wordt hiermee bedoeld? Door de projectie van een appartementencomplex wordt deze essentiële waarde juist volledig omver geholpen en helemaal niet intact gelaten. Indien er is van mening dat in het geheel geen rekening gehouden is met de wettelijke verplichting om aan te tonen dat een dergelijke inhoudelijke en ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige uitgangspunten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indien er wordt verzoekt het bestemmingsplan voor wat betreft de voorgestelde aanduiding 'gestapeld' niet te honoreren bij de definitieve verbeelding en de vaststelling daarvan.	Dit deel van de zienswijze legt een verband tussen het al dan niet voldoende inpasbaar zijn van het appartementengebouw op deze locatie in relatie tot eerdere plannen en de motivering om die aanpassing dan ook daadwerkelijk door te voeren omwille van een veranderde woningmarkt. In onze reactie onder 1.1 hebben wij aangegeven dat wij van mening zijn dat de invulling met een appartementengebouw (gestapelde bouw) verdedigbaar en inpasbaar is. De ruimtelijk gezien meest essentiële aspecten, het handhaven van de open bebouwingstypologie aan de Nachtegaalweg (vrijstaand en tweekappers), het beloop van de straten en paden wordt opgezet naar analogie van de oude organische structuur, centraal in het plan loopt een voetpad als een kerkepad met groene ruimtes, de centrale groene ruimte die refereert aan de brink en de gebogen lopende Slingerlaan, uit de initiële planopzet blijven intact.
4.4	In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt in het kader van het onderwerp verkeer op geen enkele wijze rekening gehouden met de wijziging van het bouwprogramma en de toevoeging van een appartementencomplex. In paragraaf 4.4 van de Toelichting worden uitsluitend de grondgebonden woningen genoemd. De betreffende locatie is verkeerskundig juist een locatie waarbij een zorgvuldige afweging van de verkeerskundige belangen dient plaats te vinden. Die afweging ontbreekt geheel in de Toelichting. De wijziging van het plan voor de ontwikkeling van een appartementencomplex zal een toename van de verkeersintensiteit meebrengen en mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de verkeersveiligheid. Een gedegen verkeersonderzoek ontbreekt.	Het plangebied ligt op een centrale plek in Elspeet waarbij in lijn met alle woonlocaties in Elspeet in het algemeen en direct gelegen aan de Nachtegaalweg in het bijzonder de ontsluiting plaats vindt via de Nachtegaalweg. De Nachtegaalweg, de N310, is een belangrijke weg voor dit deel van de Veluwe. Deze weg is zelfs in Elspeet als het ware "opgedeeld" in een tweetal eenrichtingswegen: naar het noorden op de oostelijk gelegen Nunspeterweg en naar het zuiden op de Nachtegaalweg. Op sommige momenten op de dag zijn deze wegen zeker ook druk maar voldoen zonder meer. De wijziging naar een complex van 12 appartementen heeft slechts een geringe toename van de verkeersgeneratie tot gevolg. Doordat een deel van deze parkeerplaatsen in de kelder zitten zal dit geen extra verkeer door de wijk opleveren. Er is geen sprake van een dusdanige toename van verkeersintensiteiten dat de wegen dit niet meer aan kunnen dan wel dat er sprake is van verkeersonveilige situaties. Een aanvullend verkeersonderzoek is niet benodigd.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Indiener 5	

5.1	Indiener geeft aan dat woningbouw goed en nodig is maar dat dit plan beter moet zodat na realisatie ook op de lange termijn dit een heel aantrekkelijke wijk in Elspeet wordt om in te wonen. Hiervoor moet er aan het huidige plan wel wat verbeterd worden. In het huidige ontwerp zoals het er nu ligt heeft er een verdichting plaatsgevonden ten opzichte van het stedenbouwkundig plan (maart 2015). Deze verdichting gaat, volgens indiener, duidelijk ten koste van de kwaliteit van het plan. Verzocht wordt voor een duidelijk lagere dichtheid per ha. (maximaal circa 50 grondgebonden woningen en 20 niet grondgebonden woningen) ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.	Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven is er sprake van een verdichting. Het plangebied is circa 2,85 ha groot en er worden maximaal 85 woningen, waaronder een aantal appartementen, mogelijk gemaakt. Dat is een dichtheid van 30 woningen per hectare. Wij delen het standpunt dat er i.c. sprake is van een hogere dichtheid dan gebruikelijk. Echter zijn wij van mening dat er ook bij een hogere dichtheid er nog altijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt en passend is bij fase 2.
5.2	Volgens de actualisering van de woonbehoefte is er een forse behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Opgemerkt wordt dat het dan wel bijzonder is dat er in de verkavelingstekening nog maar 1 vrijstaande woning staat opgenomen. In het stedenbouwkundig plan uit 2015 was dat nog 10 woningen. Wat is de reden van deze verschuiving? Of is de reden dat er liever geen vrijstaande woningen ontwikkeld worden? Dit komt de gezonde mix van woningtype niet ten goede. Voor een betere mix zou het aantal rijwoningen en 2 kappers wat verkleind moeten worden wat ten goede komt aan het aantal vrijstaande woningen.	In februari 2020 is de woonvisie "Goed wonen in de gemeente Nunspeet" voor de periode 2020-2025 vastgesteld. Aan deze woonvisie is een woonbehoefteonderzoek voorafgegaan. In de woonvisie zijn een drietal ambities opgenomen waarvan de inzet op betaalbare- en passende woningen, er één is. Deze ambitie is gebaseerd op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dat aangeeft dat er een behoorlijke behoefte bestaat aan sociale- en betaalbare koopwoningen. Hiermee bedoelen we woningen variërend in prijscategorieën tot € 200.000,- en van € 200.000,- tot € 265.000,-. Met het voorgenomen woningbouwprogramma dat is opgenomen in de het bestemmingsplan Elspeet Noord- west voorzien wij in een woningbehoefte die aansluit bij de woningbehoefte zoals die is opgenomen in de meest recente woonvisie.
5.3	In de noordhoek (Stakenbergweg / Nachtegaalweg) staat een appartement gepland. De ruimtelijk kwaliteit zou geholpen worden door half verdiept parkeren onder de appartementen. Daardoor zijn er op maaiveld minder parkeerplaatsen nodig. Indiener is van mening dat ontsluiten op de Nachtegaalweg niet verstandig lijkt. Als deze er toch moet komen, moet voorkomen worden dat er via de ontsluiting een verbinding ontstaat over het parkeerterrein bij het appartementengebouw met de Slingerlaan, waardoor er een sluiproute ontstaat de wijk in.	Het oorspronkelijke ontwerp is aangepast. Het appartementengebouw wordt voorzien van een parkeerkelder welke wordt ontsloten via het parkeerterrein naar de woonwijk. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze. Van een sluiproute is derhalve geen sprake.
5.4	Volgens het ontwerp bestemmingsplan vindt parkeren bij twee kappers op eigen terrein plaats. Opgemerkt wordt dat in de praktijk blijkt dat als er twee auto's zijn, of kleine kinderen (om beschadiging) te voorkomen, een van deze auto's op een openbare parkeerplek staat. Volgens de gemeentelijke parkeernota levert het plan een parkeerbehoefte op van totaal 78 parkeerplaatsen. Indiener geeft aan dat er totaal 70 parkeerplaatsen zijn aangegeven. Dit betekent een tekort van 8 parkeerplaatsen (parkeernota), eigenlijk is het tekort zelfs 20 parkeerplaatsen. In de praktijk zie je bij de	Wij spreken tegen dat de parkeerberekening niet juist is. Mogelijk klopt de telling van indiener niet omdat de parkeerplaatsen in de kelder niet op de tekening staan. Over het parkeren op eigen terrein: De getekende lange opritten moeten minstens 10 meter diep (en aan de Nachtegaalweg 4,5 meter breed waardoor 2 auto's naast elkaar kunnen staan, en er dus zelfs 4 auto's op de oprit moeten passen zonder uit te steken). Hiermee wordt voldaan aan de landelijke richtlijnen. Deze parkeerplaatsen worden trouwens niet 1 op 1 meegerekend in de parkeerbalans. Zie bijlage 1c op bladzijde 24 van de parkeernota

	bestaande 2 kappers dat de tweede auto deels over de stoep voor de woning staat, wat ongewenst is.	(https://www.nunspeet.nl/fileadmin/Nunspeet_documenten/Producten/Stukken_college_en_raad/beleidsstukken/Parkeernota.pdf) voor hoeveel deze plekken meegerekend worden.
5.5	Een globaal bestemmingsplan met alleen de lijnen van de bouwvakken creëert voor de ontwikkelende partijen veel vrijheid. Voor de omwonende onzekerheid. Door deze lange bouwvlakken kan er geschoven worden met woonprogramma en biedt dit onvoldoende zekerheid voor de omwonende. Verzocht wordt om het bestemmingsplan concreet vast te leggen.	Wij delen hetgeen indiener aangeeft niet: Het bestemmingsplan is zeker niet globaal in die zin dat het onderliggende bouwplan als uiterlijke maatvoering leidraad is voor de bouwrechten. Daarbij is enige uitvoeringsvrijheid opgenomen om het anders uit te voeren, maar dat andere leidt niet tot méér versterking. Daarbij zijn ook andere plannen mogelijk die tot duidelijk minder bouwmassa leiden. Er is dus, in die zin, wel enige “onzekerheid” voor omwonenden maar deze onzekerheid leidt hooguit tot een iets ander plan (en die onzekerheid vinden wij acceptabel) of het leidt tot een ander plan waarbij er minder bouwmassa gerealiseerd wordt.
5.6	Indiener merkt op dat de regels inzake bijbehorende bouwwerken ruimer is dan andere bestemmingsplannen. Wat is de reden, dat in dit bestemmingsplan de afwijkmogelijkheden veel ruimer zijn dan bijv. bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011. Indiener merkt op dat beter zou zijn om ze eerder te beperken dan te verruimen. Verzoek is dan ook de bouw mogelijkheden buiten de woning fors te beperken.	De regels zijn inderdaad anders dan die van Elspeet dorp 2011. Er is aangesloten bij de meest recente bestemmingsplannen van de gemeente Nunspeet en daar is, inderdaad, het bouwrecht ruimer dan dat dat eerder was. Dat komt omdat inzichten hierin al decennialang verschuiven. waarbij de wetgever ook veel meer vergunningvrij bouwen mogelijk maakt. Deze trend is niet te keren en dat willen wij ook niet. Nu zal, doordat het hier vaak om vrij kleine bouwpercelen gaat, het maximale (oppervlak) aan bijbehorende bouwwerken vaak niet gehaald worden, maar op bijvoorbeeld andere aspecten als de nabijheid tot de voorgevelrooilijn is hier enig verschil. We beperken het bouwrecht daarom niet.
5.7	Indiener geeft aan dat er voor groen op particulier terrein maar circa 20 á 25% aan groen overblijft. Concreet blijft er na realisatie circa 25 tot 30% over aan groen (openbaar gebied en op particulier terrein) over. Alle mooie woorden over klimaatbestendigheid, biodiversiteit, hitte stress, wateroverlast ten spijt, wordt dit niet een plan die hier in enige mate aan bijdraagt. Een ruimere opzet van het openbare gebied met meer groen (toename boomkruinvolume) komt de klimaatbestendigheid incl. behoud biodiversiteit ten goede.	Doordat dit plan de laatste fase en afronding van een al in ontwikkeling zijnde gebied is, is het wat lastiger om aspecten als klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hittestress sec als doelstelling te implementeren. Daar waar mogelijk wordt recht gedaan aan deze aspecten.
5.8	Indiener geeft aan dat de woningen gasloos gebouwd zullen worden. In het bestemmingsplan wordt hier verder niets over geschreven of dit met een bodemwarmtepomp of lucht warmtepomp gaat gebeuren. Dit in verband met geluid. Verzocht wordt in het bestemmingsplan regels op te nemen dat gekozen moet worden voor bodemwarmte en niet akkoord te gaan met lucht warmtepompen ook al voldoen ze aan alle wettelijke voorwaarden qua geluid.	Wanneer de warmtevoorziening voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Regeling Bouwbesluit, is er geen grondslag om een installatie niet toe te staan. Het is daarom juridisch niet toegestaan dergelijke regels (die boven het Bouwbesluit uitgaan) in een bestemmingsplan op te nemen.
5.9	Indiener merkt op dat in Elspeet veelvuldig houtkachels gebruikt worden. Indiener ondervindt hiervan last. Ook ervaart hij meer houtkachels/allesbranders onder veranda's. Deze zijn laag waardoor de pijp	Zie reactie onder 5.8. Er is geen juridisch grondslag om houtkachels/allesbranders te verbieden.

	maar op ongeveer 3 meter hoog zit waardoor deze rook nog sneller neerslaat. Indiener zou het liefst in deze wijk een verbod op houtkachels/allesbranders zien en verzoekt een verbod komt op houtkachel/allesbranders buiten onder veranda's.	
5.10	In het ontwerp bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid nog niet geregeld. Voordat het bestemmingplan vastgesteld wordt dient dus de economische uitvoerbaarheid geregeld zijn. De gemeente dient hiervoor met de grondeigenaren/ontwikkelaars een overeenkomst te sluiten. Indiener geeft aan voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, inzicht te willen hebben in de anterieure overeenkomsten die met de ontwikkelaars worden gesloten. Dit komt omdat er nu in het ontwerp bestemmingsplan met bouwvlakken gewerkt wordt, waardoor er best veel ruimte is om te schuiven in het programma. Dit biedt weinig rechtszekerheid voor indiener. Indiener geeft aan daarbij het recht te behouden om ook tegen mogelijk andere zaken genoemd in de anterieure overeenkomst die indiener mogelijk kunnen schade bezwaar te maken.	Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader op basis waarvan het woningbouwgebied ontwikkeld kan worden. Op 27 januari 2021 is het ontwerp-exploitatieplan Elspeet Noordwest ter inzage gelegd en voor eenieder in te zien. Het exploitatieplan biedt de grondslag van het publiekrechtelijk kostenverhaal. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het exploitatieplandoor de raad vastgesteld.
		<i>Conclusie</i> De zienswijze van indiener 5 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Indiener 6	
6.1	De mogelijkheid tot participatie en voorinspraak is niet mogelijk gemaakt. Er heeft geen enkele vorm van inspraak of participatie plaatsgevonden.	Ten tijde van het beeldkwaliteitplan in 2015 is de mogelijkheid geboden om te participeren. Initiatiefnemer heeft in het kader van participatie een inloopavond voor omwonenden gehouden. Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke eisen ter inzage gelegd voor eenieder. Het onderhavige plan is de afronding van het woningbouw plangebied Elspeet Noordwest. In het beeldkwaliteitplan 2015 is de infrastructuur voor fase 3 al aangegeven. Ten tijde van het civieltechnisch ontwerp voor fase 2 is al rekening gehouden en voorgesorteerd op de infrastructuur, m.n. wegenstructuur, waterinfiltratie, voor fase 3. Wij spreken dan ook tegen dat er geen inspraak mogelijk is geweest. Daarnaast is het de vraag wat het belang van indiener hierin is. Indiener is woonachtig op ruim 80 meter van het plangebied en heeft geen zicht op de woningen.

6.2	Indiener geeft aan bedenkingen te hebben rondom de verdere verdichting van het plan van 20 tot 40 woningen ten opzichte van de oorspronkelijke visie. Indiener is van mening dat de onderbouwing hiervan in het ontwerp bestemmingsplan niet juist is en op basis van verkeerde aannames. Indiener geeft aan dat sociale huurwoningen in Elspeet door “buitenstaanders” (mensen van buiten Elspeet die in de eigen woonplaats geen betaalbare huurwoning kunnen vinden) worden geaccepteerd. Indiener stelt dat met het bouwen van 20 sociale huurwoningen niet in de woningbehoefte van de gemiddelde Elspeeter wordt voorzien.	Zie reactie onder 5.1. In februari 2020 is de woonvisie “Goed wonen in de gemeente Nunspeet” voor de periode 2020-2025 vastgesteld. Aan deze woonvisie is een woonbehoefteonderzoek voorafgegaan. In de woonvisie zijn een drietal ambities opgenomen waarvan de inzet op betaalbare- en passende woningen, er één is. Uit het woonbehoefteonderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie blijkt dat de grootste woningbehoefte in de gemeente Nunspeet bestaat uit de behoefte aan betaalbare koopwoningen en uit de behoefte aan sociale huurwoningen. Het opnemen van de realisatie van sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma voorziet ons inziens in de eerder genoemde behoefte aan sociale huurwoningen, volgens de Woonvisie.
6.3	Indiener geeft aan bedenkingen te hebben rondom de gehanteerde onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking. Er is in het ontwerp bestemmingsplan het volgende over te lezen: <i>Voor de beoogde ontwikkeling zijn er binnen bestaand stedelijk gebied in Elspeet onvoldoende alternatieve locaties om dit programma te realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.</i> Indiener geeft aan dat deze passage niet op gaat voor dit plan en deze onderbouwing geen stand kan houden. Op 7 oktober 2020 is namelijk, tegelijkertijd het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Elspeet" ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Elspeet. In dat bestemmingsplan is aangegeven dat een groot aantal Elspeetse bedrijven onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft en diensgevolge binnen nu en 3 jaar genoodzaakt zijn te verhuizen naar een grotere locatie. Een aanzienlijk deel van deze bedrijfslocaties bevinden zich in de bebouwde kom van Elspeet. Bij een toekomstige verhuizing laten deze bedrijven binnendorpse ruimte vrij welke kunnen worden ontwikkeld tot woningbouw. In de ladder van duurzame verstedelijking gaat een 'transformatie' voor een 'uitbreidingslocatie', derhalve hoeft er dus de komende 10 jaar wellicht minder waardevol open landschap te worden opgeofferd dan waar beide plannen op koersen. Indiener is van mening stelt dat door beide genoemde bestemmingsplannen twee markante 'open locaties' verdwijnen, en moet de gemeente kiezen voor het behoud van tenminste 1.	Het is de vraag of door de genoemde ontwikkeling van het bedrijventerrein bedrijfslocaties in de bebouwde kom van Elspeet beschikbaar komen voor herontwikkeling tot woningbouw. Uit het behoefteonderzoek en geïnteresseerden voor het bedrijventerrein blijkt dat veel ondernemers op dit moment op de woonlocatie bedrijfsmatige activiteiten hebben en dat deze ruimte te klein blijkt. Bovendien is er in het bestemmingsplan bedrijventerrein transformatie van een agrarisch bedrijf naar bedrijvigheid. Daarnaast is er sprake van een kleinschalig bedrijventerrein. Dat gevoegd bij een woningbouwvraag welke groter is de komende jaren dan alléén op deze mogelijke vrijkomende locaties ingevuld kan worden maakt dat het niet tot ontwikkeling brengen van de gronden in dit bestemmingsplan of het bestemmingsplan bedrijventerrein geen optie is. Onderhavige locatie is al een aantal jaren als woningbouwgebied bekend en is een afronding van het plan Elspeet Noordwest. Wij zijn van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen is. . Bovendien is het zo, dat volgens artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (= de laddertoets) de Toelichting van een bestemmingsplan moet aangeven dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de onderhavige een beschrijving moet geven van de behoefte aan die ontwikkeling. De behoefte is onderbouwd in paragraaf 3.1 van de Toelichting. Daarnaast moet volgens artikel 3.1.6, lid 2 laatste zin, in het bestemmingsplan een motivering worden gegeven indien de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt <u>buiten het bestaand stedelijk gebied</u>. De onderhavige ontwikkeling vindt echter plaats <u>binnen bestaand stedelijk gebied</u>, en om die reden is er geen uitgebreide laddertoets noodzakelijk.

6.4	Indiener geeft aan dat het plan bijzonder weinig groen en bomen bevat. Ten opzichte van de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan is veel groen verdwenen in ruil voor extra parkeerplaatsen en extra woningen. Vanwege de beoogde hoge dichtheid van woningen en daarmee gepaard gaande verstening ontstaat in combinatie met het geringe groen een toekomstig hitte-eiland. Daarnaast is, vanwege de geringe hoeveelheid openbare ruimte/groen, weinig ruimte beschikbaar voor het bufferen van water.	Zie reactie onder 5.7.
6.5	Indiener geeft aan dat het plan tegenstrijdig aan het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan Elspeet Noordwest. In dit BKP werd de lintbebouwing en de half open structuur rondom de Nachtegaalweg gehandhaafd. Door dit plan verdwijnt deze structuur en krijgt de Nachtegaalweg ook het karakter van een dorpstraat. In het algemeen verdwijnen veel elementen uit het bestaande BKP.	Ook in 2012 was er sprake van een aanpassing van de geplande verkaveling. Overeenkomstig is toen ook het beeldkwaliteitsplan uit 1998 herzien. Gezien de lange looptijd van de ontwikkeling Elspeet Noord West is het plan opgedeeld in verschillende fasen. Nu betreft het de laatste fase van het gebied. Elke fase heeft een eigen ontwikkeling meegemaakt en dat is ook afleesbaar in het plangebied. Wel worden steeds de bestaande stedenbouwkundige en historische dragers, zoals de kerkenpaden, de Slingerlaan en de Nachtegaalweg meegenomen in de planvorming. Deze vormen de onderlegger van het ruimtelijk patroon. In de loop der tijd is Elspeet gegroeid en verdicht. De stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld van het nieuwbouwgebied is anders dan die van het oude enkddorp. Dit geldt ook voor de oude linten, zoals de Nachtegaalweg, waar het bebouwingsbeeld dichter is geworden. De kwaliteiten van het dorp zijn sturend in het ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan geeft verdere sturing aan de uitwerking van de woningen en openbare ruimte in lijn met de omgevingskwaliteiten. Met de richtlijnen wordt beoogd de gewenste sfeer en kwaliteit te waarborgen, en tevens voldoende vrijheid te bieden aan ontwerpers. De getoonde afbeeldingen en referentiebeelden dienen ter inspiratie. De Nachtegaalweg kenmerkt zich aan de westzijde de oude lint met oude en nieuwe verkaveling. De oostelijke zijde sluit aan op de nieuwbouwwijk Elspeet noordwest. Ook hier is gekozen voor een wisselende verkaveling op brede kavels. De voorgestelde woningbouw bestaande uit een vrijstaande woning en twee onder 1 kapwoningen voldoen aan dit beeld en past ook bij het beeld van de reeds gebouwde woningen aan deze zijde. Er is hier een voldoende openheid aanwezig welke past in de structuur van de Nachtegaalweg. Op deze wijze past het plan in de sfeer welke het beeldkwaliteitsplan beoogd heeft.

6.6	Indiener geeft aan bedenkingen te hebben rondom de gehanteerde stikstofberekeningen. De Raad van State heeft in 2019 geoordeeld dat het AERIUS model geen goede onderbouwing kan vormen in ruimtelijke plannen, ten aanzien van het aantonen van stikstof emissie in realisatie en gebruiksfase van woningbouwprojecten. Dit beoogde plan ligt op slechts 600 meter verwijderd van het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Indiener is benieuwd in hoeverre er goed met de aantasting van Natura 2000 gebieden rekening is gehouden, aangezien het AERIUS model de impact niet goed kan modelleren.	Uit de toonzetting inzake stikstof maken wij op dat er op zich geen zienswijze op/tegen dit punt wordt gemaakt behoudens dat er vragen bij gezet worden. Wij zijn van mening dat bij het onderhavige bestemmingsplan, zie paragraaf 4.3 van de Toelichting een adequate onderbouwing is gevoegd voor stikstof met de meest recente versie van Aeries. Het Aeries model is volgens richtlijnen van het Rijk gemaakt. Er bestaan voor wat betreft de toepassing voor de Veluwe geen twijfels aan het model. We zien hierin dan ook geen aanleiding de onderbouwing op dit punt aan te passen.
6.7	Tevens leidt de realisatie van het plan in de gebruiksfase tot hogere uitstoot van stikstof. Het veelvuldig gebruik van houtkachels in Elspeet is gemeengoed. Doordat er tegenwoordig gasloos gebouwd moet worden kiezen veel huiseigenaren van nieuwbouwwoningen voor houtkachels of pelletkachels. Het zou voor mens en natuur mooi zijn als het plan het gebruik hiervan zou verbieden.	Zie reactie onder 5.8.
6.8	Indiener geeft aan dat ten aanzien van het aspect geurhinder de aanwezigheid van de schaapskooi van Elspeet en een boerenbedrijf welke zijn bedrijfsprocessen heeft gecontinueerd een mogelijk belemmerend effect kunnen vormen voor het realiseren van de beoogde woningen. Indiener merkt op of deze zaken geen belemmering vormen voor de gezondheid maar ook voor de realisatie van dit plan.	Uitgegaan wordt van de planologische situatie. Het bedrijf aan de Nachtegaalweg 23, 25 en 27 stond bij de realisatie van fase 2 van voorliggende woonwijk ook niet aan uitvoering in de weg. Het betreffende bedrijf heeft haar activiteiten zodanig gewijzigd dat met een afstand van 100 meter tot het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de geldende vaste afstanden. De woningen in het onderhavige bestemmingsplan zijn v.w.b. het bedrijf aan de Nachtegaalweg op een grotere afstand gelegen. De schaapskooi is op meer dan 50 meter van de nieuwbouw gelegen en voldoet hiermee aan de gelende afstandsnorm. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
		Conclusie De zienswijze van indiener 6 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan	
	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen
1.	Toelichting – Hoofdstuk 2 wordt gewijzigd overeenkomstig bijlage Wijziging Hoofdstuk 2
2.	Regels: De redactie van artikel 10.1 onder d wordt aangevuld dat deze afwijking ook voor het appartementengebouw is uitgesloten.
3.	Verbeelding: Bouwhoogte van het appartementengebouw hoek Nachtegaalweg en Stakenbergweg wijzigen naar 11 meter

	Ambtelijke wijziging
4.	Regels Parapluplan Parkeren opnemen
5.	Op de verbeelding opnemen dat voor het appartementengebouw op de hoek Nachtegaalweg-Stakenbergweg dat de ontsluiting via de woonwijk gaat en niet ontsluit op de Nachtegaalweg