

d.d. 19 mei 2023

Zienswijzennota

**Bouwplan / Project “F.A. Molijnlaan 166 – 172,
gemeente Nunspeet”**

**Ontwerp Projectuitvoeringsbesluit – Chw; Ont-
werp Omgevingsvergunning; en Ontwerp Verkla-
ring van Geen Bedenkingen**

Inleiding

A. Terinzagelegging van het ontwerp

Vanaf woensdag 27 juli 2022 tot en met dinsdag 6 september 2022 heeft het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, het ontwerp van de Verklaring van Geen Bedenkingen (vvgb), en het ontwerpbesluit van de Omgevingsvergunning, voor een ieder ter inzage gelegen. In de termijn van terinzagelegging zijn in die tijd tien brieven met zienswijzen ontvangen. Deze brieven worden hieronder in deel B. van dit document behandeld en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ontvankelijkheid

De conclusie luidt dat de 10 ingediende brieven met zienswijzen binnen de zienswijzentermijn zijn ontvangen en dat deze zienswijzen voor wat betreft dit aspect ontvankelijk zijn.

- I. [redacted] met de brief van 2 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september 2022, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 4 september, 2022).
- II. [redacted] met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september 2022, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 5 september 2022).
- III. [redacted] met de brief van 2 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 2 september 2022).
- IV. [redacted] met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september 2022).
- V. [redacted] met de brief van 5 september 2022 (per mail ontvangen d.d. 5 september 2022).
- VI. [redacted] met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september 2022).
- VII. [redacted] met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september).
- VIII. [redacted] met de brief per e-mailbericht van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september 2022). En VIII.II. nadere onderbouwing van de brief met zienswijzen van 5 september 2022, met brief d.d. 11 december 2022 (deze nadere onderbouwing is meegenomen in de gemeentelijke reactie naar aanleiding van de zienswijze d.d. 5 september 2022).
- IX. [redacted] met brief van 30 augustus 2022, (per mail ontvangen d.d. 30 augustus 2022).
- X. [redacted] met brief volgens het e-mailbericht van 30 augustus 2022 (ontvangen d.d. 30 augustus 2022).

Nadien is door [redacted] een brief d.d. 11 december 2022 gezonden aan de gemeente (ontvangen per e-mailbericht d.d. 11 december 2022) waarin zij de door hen ingediende zienswijzen nader hebben onderbouwd. Deze mogelijkheid tot het geven van een nadere onderbouwing is door de gemeente tijdens de eerste Informatieavond van 23 november 2022 toegestaan. De genoemde nadere

onderbouwing is bij de behandeling van de door de [REDACTED] ingediende brief met zienswijzen van 5 september 2022 verwerkt (zie behandeling zienswijzen nummer VIII).

Tijdens de gehouden Informatieavond d.d. 23 november 2022 is door de gemeente gelegenheid gegeven om concrete vragen te stellen die door de gemeente, vooruitlopend op de beantwoording van de ingediende zienswijzen zouden worden beantwoord. Dit is geschied met de nota "Beantwoording negen vragen" d.d. 17 mei 2023, die bij de stukken is gevoegd.

Nadien is door een aantal bewoners aan de Boterdijk, [REDACTED] per emailbericht een niet ondertekende en niet van adressen voorziene brief met zienswijzen d.d. 27 februari 2023 ingediend. Deze brief met zienswijzen is ver buiten de termijn van terinzagelegging (woensdag 27 juli 2022 tot en met dinsdag 6 september 2022) ontvangen, is niet ondertekend en is niet van adressen voorzien, en deze brief is vanwege deze redenen derhalve niet-ontvankelijk.

B.	Samenvatting ingediende zienswijzen, en reacties gemeente Nunspeet, inzake het project/bouwplan "F.A. Molijnlaan166-172" ter inzage heeft gelegen in de periode van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022.			
Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.I.	met de brief van 2 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september 2022, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 4 september, 2022).	B.I. Er is door [redacted] bewoners van [redacted] d.d. 2 september 2022 een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.I.0.		B.I.0. Inleiding: De indieners van de zienswijzen hebben diverse bezwaren tegen de realisatie van het bouwplan. Gezien de afmeting, hoogte en positionering van het appartementencomplex zal hun woongenot en de privacy afnemen, volgens de indieners van	B.1.0. Inleiding: De genoemde argumenten die in de inleiding worden genoemd komen terug in de onderstaande beantwoording, van de specifieke zienswijzen, zoals deze door de indieners van de zienswijzen zijn verwoord. De in de inleiding genoemde bezwaren	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		de zienswijzen. Verder verwacht men geluids-overlast. Met de afmeting, hoogte, en positionering van het appartementengebouw – op een steenworp afstand – zal veel zonlicht uit de tuin en op hun woning worden weggenomen. Het uitzicht op de bestaande bomen achter hun woning en achtertuin zal definitief worden kwijtgeraakt, waardoor hun woongenot zal worden ingeperkt. Daarnaast zal, volgens de indieners van de zienswijzen, de realisatie van het plan onomkeerbare kwalijke gevolgen hebben voor diverse dieren op het terrein. De bestaande natuurrapportage wordt als onder de maat en ondeugdelijk beschouwd door de indieners van de zienswijzen. Ook is er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden van de Boterdijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Van de door de projectontwikkelaar gesuggereerde participatie is feitelijk geen sprake geweest, zo stellen de indieners van de zienswijzen.	komen namelijk in de specifiek verwoorde zienswijzen terug (zie hieronder).	
B.I.1.		B.I.1. Omvang en hoogte gebouw De omvang en hoogte van het gebouw (13,5 meter + 1 meter peil = 14,5 meter) passen niet bij de bestaande achterliggende bebouwing aan de Boterdijk en F.A. Molijnlaan. Er wordt afgeweken van de bebouwing qua bouwmaten. De omvang en hoogte van het gebouw wijken af en er is, naar mening van de indieners van de zienswijzen geen duidelijke grond waarom deze afwijking noodzakelijk is. De hoogte van het gebouw heeft ook een nadelig effect op het aantal zonuren in de achterliggende tuinen aan de Boterdijk.	B.I.1. Omvang en hoogte gebouw De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13,5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex een hoogte van 14,5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgescreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, die 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 13,5 meter (vanaf het peil 14,5 meter) wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet geen inbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. De F.A. Molijnlaan wordt gekarakteriseerd door	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			ruime, groene, percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou zich moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding, onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex grotendeels aan het criterium zoals in de gemeentelijke Welstandsnota beschreven. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing op het perceel F.A. Molijnlaan 166 ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp van het appartementengebouw past beter binnen de criteria van de welstandsnota en binnen de criteria van het vast te stellen Beeldkwaliteitplan (bijlage 18 bij de Ruimtelijke Onderbouwing), en daarnaast past het qua bestemming ook beter dan de huidige, vigerende bestemming. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het nieuwe complex is ook circa 11 meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus vrijwel vergelijkbaar met het nieuwe bouwplan.	
B.I.2.		B.I.2. Positionering gebouw De positionering van het appartementengebouw is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, opmerkelijk te noemen. Het complex zou, gelet op de oppervlakte en verhoudingen van het perceel, meer richting de F.A. Molijnlaan geplaatst kunnen worden, volgens de indieners van	B.I.2. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de laan is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

	de zienswijzen. Met deze aanpassing van de plaats van het appartementencomplex is de inbreuk op privacy, geluidshinder en vermindering van zonuren beduidend minder. Daarnaast is de plaatsing van het appartementencomplex en de vier villa's opmerkelijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Nu staat het appartementencomplex gepland op het perceel F.A. Molijnlaan 166 en de villa's op het perceel F.A. Molijnlaan 172. Het omdraaien van de locatie van de villa's en het appartementencomplex heeft positieve voordelen voor de uitstraling van het appartementencomplex en de percelen zijn ruim genoeg qua oppervlakte. Daarnaast zouden alle belangrijke bomen behouden kunnen worden indien de vier villa's op het perceel F.A. Molijnlaan 166 zouden worden geplaatst. Deze aanpassing van het plan is al eerder geoperd door bewoners van de Boterdijk, maar dit is resoluut afgewezen. De indieners van de zienswijzen zijn benieuwd naar de argumenten in dezen.	karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op ruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde normen van het TNO, niet-wettelijke normen. Uit het bezonningsonderzoek (oktober 2021) blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing (zie Bijlage 16 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden, hetgeen niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan waardevolle bomen veel beperkter. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen	
--	---	---	--

			op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van enkelvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes, welke te ervaren zijn als twee woonvilla's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede	
--	--	--	---	--

			schaalopbouw ten op-zichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten op-zichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.I.3.		B.I.3. Waterdeel Tussen de percelen van Boterdijk 13A/ 13B/ 15/ 17/ 19 en de F.A. Molijnlaan 166 ligt een strook grond aangeduid als WTD (WaTerDeel). Het stuk grond kan bij grote hoeveelheden neerslag het overtollige water opvangen. Door relatief veel nieuwe bebouwing neemt de verstening toe, wat de druk op waterinfiltratie alleen maar zal doen toenemen. Deze strook grond heeft daarom een belangrijke functie, naar de mening van de indieners van de zienswijzen.	B.I.3. Waterdeel Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een hemelwaterinfiltratie-berekening gemaakt voor het nieuwbouwproject van het appartementencomplex. (Zie de Ruimtelijke Onderbouwing, paragraaf 5.8 en Bijlage 20 bij de Ruimtelijke Onderbouwing). Waterinfiltratie is geregeld door middel van kratten in de bodem en de kavel wordt daardoor niet extra belast. De voormalige watergang ligt momenteel achter de huidige fietsenstalling. Door de gemeente is beoordeeld dat dit een restant is van een voormalige watergang, die allang niet meer functioneert. Op dit	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			moment staan er meerdere bomen op de watergang.	
B.I.5.		B.I.5. Groen/Ecologie Voor de indieners van de zienswijzen is het onaanvaardbaar dat er veel bestaande bomen worden gekapt. Het effect is dat het ecosysteem onnodig afgebroken wordt en het uitzicht van de indieners van de zienswijzen op een negatieve wijze wordt veranderd. Het uitgevoerde natuuronderzoek staat, naar mening van de indieners van de zienswijzen, haaks op de werkelijkheid en oogt ondeugdelijk. De bewoning van eekhoorns, vleermuizen en uilen is niet meegenomen in het betreffende onderzoek. Ook is de strook tussen de huizen van de bewoners van de Boterdijk en de bebouwing genegeerd. Op de desbetreffende strook leven o.a. egels, padden, salamanders en marters.	B.I.4. Groen/Ecologie Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er geen waardevolle bomen worden gekapt. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruimte. Bij de noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2022 (zie paragraaf 5.9 en bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt daartoe een constructie voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met dergelijke maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Uit onderzoek van adviesbureau Habitus is gebleken dat in het plangebied de gewone	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft als bevoegd gezag dit natuuronderzoek beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
B.I.5.		B.I.5. Stallingsruimte oldtimers Tijdens de transactie is overeenstemming bereikt over een schuur van 250 m², deze schuur is aan de indieners van de zienswijzen gepresenteerd als een stallingsruimte voor oldtimers. Echter, er wordt er in de Ruimtelijke Onderbouwing gesproken over een garage voor privéauto's en op de meest recente tekening staat een schuur met een oppervlakte van 600m².	B.I.5. Stallingsruimte oldtimers De geplande schuur heeft als bijbehorend bouwwerk vanaf het begin van de planvorming een oppervlakte van circa 600 m² gehad. Deze oppervlakte is dan ook in de aanvraag omgevingsvergunning van 10 februari 2022 opgenomen. Bij alle woonpercelen in de gemeente zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost. Een bijbehorend bouwwerk bij het appartementengebouw is derhalve voor de hand liggend. Op de keuze hoe de bijbehorende bouwwerken gebruikt worden bij een normaal gebruik bij een woonfunctie heeft de gemeente geen invloed. De onderhavige schuur is onderverdeeld in garages/bergingen. De schuur, ten behoeve van de garages/bergingen, heeft daarnaast ook een afscheidende functie tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende percelen aan de Boterdijk. Door deze afscheiding wordt de privacy beter gewaarborgd tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			De geplande bouw van de stallingsruimte/berging heeft daarnaast een functie vanuit stedenbouwkundig perspectief. Het breekt het aanzicht van het appartementencomplex vanuit de Boterdijk. Dit voorkomt een frontaal aanzicht van het gehele appartementencomplex hertgeen stedenbouwkundig minder wenselijk is.	
B.I.6.		B.I.6. Peil Het gebouw heeft, naar mening van de indieners van de zienswijzen, genoeg allure. Een verhoging van het peil heeft geen toegevoegde waarde.	B.I.6. Peil Het peil ligt 1 meter boven het maaiveld volgens het ingediende bouwplan. Dit in verband met de parkeerkelder. Door de parkeerkelder niet geheel ondergronds te bouwen kan deze op een natuurlijke manier geventileerd worden. Deze manier is vanwege financiële en duurzaamheids redenen wenselijker dan mechanische ventilatie. Daarnaast is een plint een gebruikelijk architectonisch middel om meer allure te geven aan een (appartementen)complex. Indien de parkeerkelder dieper komt te liggen dan heeft dat ook gevolgen voor de hellingbaan van de toegang. Daarnaast is er dan een mechanische ventilatie noodzakelijk wat niet gewenst is, ook i.v.m. mogelijke geluidhinder.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.I.7.		B.I.7. Stikstof Onduidelijk is of het stikstofonderzoek gedateerd is, rekening houdend met de meest recente jurisprudentie. De stikstofdepositie met betrekking tot de 'schuur' ontbreekt.	B.I.7. Stikstof Het stikstofonderzoek moest worden geactualiseerd na een uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarbij de zogenoemde "bouwvrijstelling" verviel. Hiertoe is nader onderzoek gedaan dat is neergelegd in het rapport van Adviesbureau De Haan d.d. 13 december 2022, dat als bijlage 11 aan de Ruimtelijke Onderbouwing d.d.16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, is toegevoegd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

B.I.8.		B.I.8. Pub met buitenterras De pub met gezamenlijk buitenterras is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, onnodig dicht bij de achterliggende tuinen en woningen aan de Boterdijk gesitueerd. Geluids- en andere overlast zal het gevolg zijn. Een dergelijke faciliteit is volgens de indieners van de zienswijzen zeer ongepast.	B.I.8 Pub met buitenterras In het bouwplan van het appartementengebouw staat de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners aangeduid als "pub". De aanduiding "pub" suggereert ten onrechte een mogelijk overlast veroorzakende faciliteit. Dit is geen horecagelegenheid, maar is een vorm van een gemeenschappelijke ruimte, een gemeenschappelijke huiskamer, voor de bewoners van de acht appartementen. Gezien het naar verhouding geringe aantal appartementen is het niet de verwachting dat deze gemeenschappelijke ruimte met het bijbehorende terras onevenredige overlast zal veroorzaken. De gemeenschappelijke ruimte zal niet tot overlast leiden met name omdat deze alleen toegankelijk voor bewoners van het appartementencomplex. Het achterterras is omringd door een stenen achtertuinschutting. Het metselwerk van deze muur absorbeert geluid. Ook daardoor zal er naar verwachting geen overlast worden veroorzaakt.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.I.9.		B.I.9. Participatie omwonenden Er is feitelijk geen sprake geweest van reële samspraak, naar de mening van de indieners van de zienswijzen. De suggestie van meepraten, meedenken en meedoen is onjuist. In de praktijk is het plan opgedrongen.	B.I.9 Participatie omwonenden Voordat de uitvoering / de uitwerking van het project plaatsvond heeft een participatietraject plaatsgevonden. Deze is, zoals gebruikelijk, georganiseerd door de initiatiefnemers van het plan. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De schuur / het bijbehorende bouwwerk is bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze schuur (bergingen en garages) en de omwonenden aan de Boterdijk.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			De reacties op de gepresenteerde plannen waren tijdens de bijeenkomst van 24 juni 2019 voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Zie voor het verloop van de participatie in 2019 de Bijlage 26 bij de Ruimtelijke Onderbouwing van 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023).	
B.I.10.		B.I.10. Communicatie omwonenden Naar mening van de indieners van de zienswijzen is er door de gemeente onvoldoende, onvolledig, onduidelijk en (op sommige punten) onjuist gecommuniceerd	B.I.10. Communicatie omwonenden De gemeente is van mening dat er tot op heden voldoende en adequaat is gecommuniceerd. Van te voren (dat wil zeggen vóór de periode van ter inzage van het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw / het ontwerp van de Verklaring van geen bedenkingen / en het ontwerp van de Omgevingsvergunning) is er een brief d.d. 21 juli 2022 gestuurd naar alle omwonenden. De periode van terinzagelegging was van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022. Er is door de gemeente dus niet alleen maar een advertentie in het plaatselijke blad "Nunspeet Huis aan Huis" en in het digitale "Gemeentebld van Nunspeet" op overheid.nl geplaatst.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.I.11.		B.I.11. Procedure gemeente De gemeente heeft gekozen voor een afwijkingsprocedure. Er had echter gekozen kunnen en moeten worden voor een reguliere en algemeen aanvaarde bestemmingsplanprocedure. De keuze is niet verantwoord gelet op de schaal-grootte en impact van het bouwplan, naar de mening van de indieners van de zienswijzen. Het inzetten van de Crisis- en herstelwet is niet bedoeld voor een dergelijk	B.I.11. Procedure gemeente Voor het gebied waar de voorgenomen bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de bouw toch mogelijk te maken is er een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevings-vergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

	appartementencomplex, naar de mening van de indieners van de zienswijzen. De indieners van de zienswijzen verzoeken om alle door de gemeente of projectontwikkelaar geplande activiteiten per direct te staken en/of op te schorten. Daarnaast verzoeker de indieners van de zienswijzen om een gesprek over de situering van de pub.	Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. De genoemde procedures zijn ingezet om de herinrichting van de percelen F.A. Molijnlaan 166/172 te realiseren. Hiermee wordt de huidige staat van de percelen aangepakt en verbeterd wat leidt tot een betere ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft niet voor welke procedure voor een plan/project moet worden toegepast. Een bestemmingsplan-procedure wordt niet voorgeschreven. De wet laat aan de overheid de vrijheid om een uitgebreide afwijkingsprocedure toe te passen. De uitgebreide afwijkingsprocedure is een wettelijke mogelijkheid. Er is voor dit project voor een uitgebreide afwijkingsprocedure gekozen, omdat dit een zelfde soort procedure is als die bij "Woningbouw op Maat"-projecten binnen de gemeente wordt toegepast. Dit, om ongelijkheid hierbij te voorkomen. Bovendien kan bij een omgevingsvergunningprocedure eenvoudiger een termijn worden gesteld waarbinnen de bouw van het appartementencomplex en de bouw van de vier woningen voltooid dient te zijn (in dit geval binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning). Crisis- en herstelwet (Chw.) In totaal worden er twaalf woningen gerealiseerd met de gepresenteerde bouwplannen. Hierdoor wordt er voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw). Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is	
--	---	---	--

			namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". In dit geval wordt er ook gebruik gemaakt van het Projectuitvoeringsbesluit van de Crisis- en herstelwet, Afdeling 6. Dit heeft voordelen t.o.v. algemene regeling, omdat dit woningbouwprocedures kan versnellen.	
--	--	--	---	--

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.II.	[REDACTED] met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september 2022, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 5 september 2022).	B.II. Er is door [REDACTED] d.d. 5 september een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.II.0.		B.II.0. Inleiding De indieners van de zienswijzen hebben diverse bezwaren tegen de realisatie van het bouwplan. Gezien de afmeting, hoogte en positionering van het appartementencomplex zal hun woongenot en hun privacy afnemen, volgens de indieners van de zienswijzen. Daarnaast zal, volgens de indieners van de zienswijzen, de realisatie van het plan onomkeerbare kwalijke gevolgen hebben voor diverse dieren op het terrein. De bestaande natuurrapportage wordt als onder de maat beschouwd door de indieners. Ook is er onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden van de	B.II.0. Inleiding De genoemde argumenten die in de inleiding worden genoemd komen terug in de onderstaande beantwoording, van de specifieke zienswijzen, zoals deze door de indieners van de zienswijzen zijn verwoord. De in de inleiding genoemde bezwaren komen namelijk in de specifiek verwoorde zienswijzen terug.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		Boterdijk, naar de mening van de indieners van de zienswijzen. De participatie, die is gesuggereerd door de projectontwikkelaar en de gemeente heeft niet plaatsgevonden.		
B.II.1.		B.II.1. Omvang en hoogte gebouw De omvang en hoogte van het gebouw passen niet bij de bestaande achterliggende bebouwing aan de Boterdijk en de naast gelegen bebouwing aan de F.A. Molijnlaan. Er wordt afgeweken van de bestaande bebouwing qua bouwmaten. De omvang en hoogte van het gebouw wijken af en er is, naar mening van de indieners van de zienswijzen geen duidelijke grond waarom deze afwijking noodzakelijk is. De hoogte van het gebouw heeft ook een nadelig effect op het aantal zonuren in de achterliggende tuinen aan de Boterdijk.	B.II.1. Omvang en hoogte gebouw De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex een hoogte van 14.5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen afbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou zich moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding, onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke Welstandsnota. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing (oude huishoudschool) ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de Welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			circa 11 meter hoog. De goothoogte van het nieuwe complex is ook circa 11 meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus vergelijkbaar met het nieuwe bouwplan.	
B.II.2.		B.II.2. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, opmerkelijk te noemen. Het complex kan, gelet op de oppervlakte en verhoudingen van het perceel, meer richting de F.A. Molijnlaan geplaatst worden. Bij deze plaatsing van het complex is de inbreuk op privacy en geluidhinder minder. Ook de afname van het aantal zonuren is bij een verplaatsing minder. De plaatsing van het appartementencomplex en de vier villa's is opmerkelijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Nu staat het appartementencomplex gepland op F.A. Molijnlaan 166 en de villa's op F.A. Molijnlaan 172. Het omdraaien van de locatie van de villa's en het appartementencomplex heeft positieve voordelen voor de uitstraling van het appartementencomplex en de percelen zijn ruim genoeg qua oppervlakte. Daarnaast zouden alle belangrijke bomen behouden kunnen worden. Deze aanpassing is al eerder geopperd door bewoners van de Boterdijk, maar is afgewezen.	B.II.2. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van eenvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes, welke te ervaren zijn als twee woon-villa's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is	
--	--	--	---	--

			teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede schaalopbouw ten opzichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten opzichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.II.3.		B.II.3. Waterdeel Tussen de percelen van Boterdijk 13A/ 13B/ 15/ 17/ 19 en de F.A. Molijnlaan 166 ligt een strook grond aangeduid als WTD (WaTerDeel). Het	B.II.3. Waterdeel Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een hemelwaterinfiltratie berekening gemaakt voor het nieuwbouwproject van het appartementencomplex.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		stuk grond kan bij grote hoeveelheden neerslag het overtollige water opvangen. Door relatief veel nieuwe bebouwing neemt de verstening toe, wat de druk op waterinfiltratie alleen maar zal laten toenemen. Deze strook grond heeft daarom een belangrijke functie, naar mening van de indieners van de zienswijzen.	(Zie de Ruimtelijke Onderbouwing, paragraaf 5.8 en Bijlage 20 bij de Ruimtelijke Onderbouwing. Waterinfiltratie is geregeld door middel van kratten in de bodem en de kavel wordt daardoor niet extra belast. appartementencomplex. De vroegere watergang ligt momenteel achter de huidige fietsenstalling. Door de gemeente is beoordeeld dat dit een restant is van een voormalige watergang die al sinds lang niet meer functioneert. Op dit moment staan er meerdere bomen op de watergang.	
B.II.4.		B.II.4. Groen/Ecologie Voor de indieners van de zienswijzen is het onaanvaardbaar dat er veel bestaande bomen worden gekapt. Het effect is dat het ecosysteem onnodig afgebroken wordt en het uitzicht van de indieners van de zienswijzen op een negatieve wijze wordt veranderd. Het uitgevoerde natuuronderzoek staat, naar mening van de indieners van de zienswijzen, haaks op de werkelijkheid en oogt ondeugdelijk. De bewoning van eekhoorns, vleermuizen en uilen is niet meegenomen in het betreffende onderzoek. Ook is de strook tussen de huizen van de bewoners van de Boterdijk en de bebouwing genegeerd. Op de desbetreffende strook leven o.a. egels, padden, salamanders en marters.	B.II.4. Groen/Ecologie Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er geen waardevolle bomen worden gekapt. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruimte. Bij de noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2022 (zie paragraaf 5.9 en bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt daartoe een constructie	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met dergelijke maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Uit onderzoek van adviesbureau Habitus is gebleken dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft als bevoegd gezag dit natuuronderzoek beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
B.II.5.		B.II.5. Stallingsruimte oldtimers Tijdens de transactie is overeenstemming bereikt over een stallingsruimte van 250m². Deze stallingsruimte is aan de indieners van de zienswijzen gepresenteerd als een stallingsruimte voor oldtimers. Echter, wordt er in de ruimtelijke onderbouwing gesproken over een garage voor privéauto's en staat op de meest recente tekening een stallingsruimte met een oppervlakte van 600m².	B.II.5. Stallingsruimte oldtimers De schuur heeft als bijbehorend bouwwerk een oppervlakte van circa 600 m², zoals gepland. Bij alle woonpercelen in de gemeente zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost. Een bijbehorend bouwwerk bij het appartementengebouw is derhalve voor de hand liggend. Op de keuze hoe de bijbehorende bouwwerken gebruikt worden bij een normaal gebruik bij een woonfunctie heeft de gemeente geen invloed. De stallingsruimte heeft daarnaast ook een afscheidende functie tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende percelen aan de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Boterdijk. Deze afscheiding (in de vorm van een stalingsruimte voor auto's/bergingen). Door deze afscheiding wordt de privacy beter gewaarborgd tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. De geplande bouw van de garages/bergingen heeft daarnaast een functie vanuit stedenbouwkundig perspectief. Het breekt het aanzicht van het appartementencomplex vanuit de Boterdijk. Dit voorkomt een frontaal aanzicht van het gehele appartementencomplex wat stedenbouwkundig minder wenselijk is.	
B.II.6.		B.II.6. Peil Het gebouw heeft, naar mening van de indieners van de zienswijzen, genoeg allure. Een verhoging van het peil heeft geen toegevoegde waarde.	B.II.6. Peil Het peil ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit in verband met de parkeerkelder. Door de parkeerkelder niet geheel ondergronds te bouwen kan deze op een natuurlijke manier geventileerd worden. Deze manier is vanwege financiële en duurzaamheids redenen wenselijker dan mechanische ventilatie. Daarnaast is een plint een gebruikelijk architectonisch middel om meer allure te geven een (appartementen)complex. Als de parkeerkelder dieper komt de liggen dan heeft dat ook gevolgen voor de hellingbaan van de toegang. Daarnaast is er dan een mechanische ventilatie noodzakelijk wat niet gewenst is, ook i.v.m. mogelijke geluidhinder.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.II.7.		B.II.7. Stikstof Onduidelijk of het stikstofonderzoek gedateerd is, rekening houdend met de meest recente jurisprudentie. De stikstofdepositie met betrekking tot de 'schuur' ontbreekt.	B.II.7. Stikstof Het stikstofonderzoek moest worden geactualiseerd na een uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarbij de zogenoemde "bouwvrijstelling" verviel. Hiertoe is nader onderzoek gedaan dat is neergelegd in het rapport van Adviesbureau De	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Haan d.d. 13 december 2022, dat als bijlage 11 aan de Ruimtelijke Onderbouwing d.d.16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, is toegevoegd.	
B.II.8.		B.II.8. Pub met buitenterras De pub met buitenterras is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, onnodig dicht bij de achterliggende tuinen en woningen aan de Boterdijk gesitueerd. Geluids- en andere overlast zal het gevolg zijn. Een dergelijke faciliteit is deswege ongepast.	B.II.8. Pub met buitenterras In het bouwplan voor het appartementengebouw staat de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners aangeduid als "pub". De aanduiding "pub" suggereert ten onrechte een mogelijk overlast veroorzakende faciliteit. Dit is geen horecagelegenheid, maar is een vorm van een gemeenschappelijke ruimte, een gemeenschappelijke huiskamer, voor de bewoners van de acht appartementen. Gezien het naar verhouding geringe aantal appartementen is het niet de verwachting dat deze gemeenschappelijke ruimte met het bijbehorende terras onevenredige overlast zal veroorzaken. De gemeenschappelijke ruimte zal niet tot overlast leiden met name omdat deze alleen toegankelijk voor bewoners van het appartementencomplex. Het achterterras is omringd door een stenen achtertuinschutting. Het metselwerk van deze muur absorbeert geluid. Ook daardoor zal er naar verwachting geen overlast worden veroorzaakt.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.II.9.		B.II.9. Participatie omwonenden Er is feitelijk geen sprake geweest van reële samspraak, naar mening van de indieners van de zienswijzen. De suggestie van meepraten, meedenken en meedoen is onjuist. In de praktijk is het plan opgedrongen.	B.II.9 Participatie omwonenden Voordat de uitvoering / de uitwerking van het project plaatsvond heeft een participatietraject plaatsgevonden. Deze is, zoals gebruikelijk, georganiseerd door de initiatiefnemers van het plan. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonenden-bijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De schuur/het bijbehorende bouwwerk is	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze schuur (bergingen en garages) en de omwonenden aan de Boterdijk. De reacties op de gepresenteerde plannen waren tijdens de bijeenkomst van 24 juni 2019 voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Zie voor het verloop van de participatie in 2019 de Bijlage 26 bij de Ruimtelijke Onderbouwing van 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023).	
B.II.10.		B.II.10. Communicatie omwonenden Naar mening van de indieners van de zienswijzen is er door de gemeente onvoldoende, onvolledig, onduidelijk en (op sommige punten) onjuist gecommuniceerd	B.II.10. Communicatie omwonenden De gemeente is van mening dat er tot op heden voldoende en adequaat is gecommuniceerd. Van te voren (dat wil zeggen vóór de periode van terinzage van het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw / het ontwerp van de Verklaring van geen bedenkingen / en het ontwerp van de Omgevingsvergunning) is er een brief d.d. 21 juli 2022 gestuurd naar alle omwonenden. De periode van terinzagelegging was van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022. Er is door de gemeente dus niet alleen maar een advertentie in het plaatselijke blad "Nunspeet Huis aan Huis" en in het digitale "Gemeenteblad van Nunspeet" op overheid.nl geplaatst.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.II.11.		B.II.11. Procedure gemeente De gemeente heeft gekozen voor een afwijkingprocedure. Er had echter gekozen kunnen en moeten worden voor een reguliere en algemeen aanvaarde bestemmingsplanprocedure.	B.II.11. Procedure gemeente Voor het gebied waar de voorgenomen bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		De keuze is niet verantwoord gelet op de schaalgrootte en impact van het bouwplan, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Het inzetten van de Crisis- en herstelwet is niet bedoeld voor een dergelijk appartementencomplex, naar mening van de indieners van de zienswijzen.	bouw toch mogelijk te maken is er een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevings-vergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. Doordat hieraan voldaan is, is een afwijkings-procedure mogelijk en ook de realisatie van het project planologisch mogelijk. De genoemde procedures zijn ingezet om de herinrichting van de percelen F.A. Molijnlaan 166/172 te realiseren. Hiermee wordt de huidige staat van de percelen aangepakt en verbeterd wat leidt tot een betere ruimtelijke ordening. De uitgebreide afwijkingsprocedure is een wettelijke mogelijkheid. Er is voor dit project voor een uitgebreide afwijkingsprocedure gekozen, omdat dit een zelfde soort procedure is als bij "Woningbouw op Maat"-projecten binnen de gemeente wordt toegepast. Dit, ongelijkheid hierbij te voorkomen. den te voorkomen. Bovendien kan bij een omgevingsvergunningprocedure eenvoudiger een termijn worden gesteld waarbinnen de bouw van het appartementencomplex en de bouw van de vier woningen dient te beginnen (binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning). Crisis- en herstelwet (Chw.) In totaal worden er twaalf woningen gerealiseerd met de gepresenteerde bouwplannen. Hierdoor wordt er voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw.). Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en	
--	--	---	--	--

			gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". In dit geval wordt er ook gebruik gemaakt van het Projectuitvoeringsbesluit van de Crisis- en herstelwet (Chw), Afdeling 6. Dit heeft voordelen t.o.v. algemene regeling.	
B.II.12.		B.II.12. Slot De indieners van de zienswijzen verzoeken om alle door de gemeente of projectontwikkelaar geplande activiteiten per direct te staken en/ of op te schorten. Daarnaast het verzoek voor een gesprek over de situering van de pub.	B.II.12. Slot Er is geen wettelijke grond om het project stil te zetten op grond van deze brief van de indieners van de zienswijzen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.III.	met de brief van 2 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september, per e-mailbericht reeds eerder ontvangen d.d. 2 september 2022).	B.III. Er is door [redacted] d.d. 2 september 2022 een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.III.0.		B.III.0. Inleiding De indieners van de zienswijzen hebben diverse bezwaren tegen de realisatie van het bouwplan. Gezien de afmeting, hoogte en positionering van het appartementencomplex zal het woongenot en de privacy afnemen van de indieners van de zienswijzen. Daarnaast zal, volgens de indieners van de zienswijzen, de realisatie van het plan onomkeerbare kwalijke gevolgen hebben voor diverse dieren op het terrein. De bestaande natuurrapportage wordt als onder de maat beschouwd door de indieners van de zienswijzen. Ook is er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden van de Boterdijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. De participatie die is gesuggereerd door de	B.III.0. Inleiding De genoemde argumenten die in de inleiding worden genoemd komen terug in de onderstaande beantwoording, van de specifieke zienswijzen, zoals deze door de indieners van de zienswijzen zijn verwoord. De in de inleiding genoemde bezwaren komen namelijk in de specifiek verwoorde zienswijzen terug.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		projectontwikkelaar en de gemeente heeft niet plaatsgevonden, volgens de indieners van de zienswijzen.		
B.III.1.		B.III.1. Omvang en hoogte gebouw De omvang en hoogte van het gebouw passen niet bij de bestaande achterliggende bebouwing aan de Boterdijk en F.A. Molijnlaan. Er wordt afgeweken van de bebouwing qua bouwmaten. De omvang en hoogte van het gebouw wijken af en er is, naar de mening van de indieners van de zienswijzen geen duidelijke grond waarom deze afwijking noodzakelijk is. De hoogte van het gebouw heeft ook een nadelig effect op het aantal zonuren in de achterliggende tuinen aan de Boterdijk.	B.III.1. Omvang en hoogte gebouw De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex, inclusief 1 meter boven het maaiveld (peil) een hoogte van 14.5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen inbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene, percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan moet zich voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding, onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke Welstandsnota. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing (oude huishoudschool) ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het nieuwe appartementengebouw is ook circa 11 meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus vergelijkbaar met het nieuwe appartementengebouw.	
B.III.2.		B.III.2. Positionering gebouw De positionering is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, opmerkelijk te noemen. Het complex kan, gelet op de oppervlakte en verhoudingen van het perceel, meer richting de F.A. Molijnlaan geplaatst worden. Bij deze plaatsing van het complex is de inbreuk op privacy, geluidshinder en vermindering van zonuren beduidend minder. Daarnaast is de plaatsing van het appartementencomplex en de vier villa's opmerkelijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Nu staat het appartementencomplex gepland op F.A. Molijnlaan 166 en de villa's op F.A. Molijnlaan 172. Het om-draaien van de locatie van de villa's en het appartementencomplex heeft positieve voordelen voor de uitstraling van het appartementencomplex en de percelen zijn ruim genoeg qua oppervlakte. Daarnaast zouden alle belangrijke bomen behouden kunnen worden. Deze aanpassing is al geopperd door bewoners van de Boterdijk, maar is resoluut afgewezen.	B.III.2. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de laan is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen beperkter. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van enkelvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het	
--	--	--	---	--

			nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes, welke te ervaren zijn als twee woon-villa's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede schaalopbouw ten opzichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten opzichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het	
--	--	--	--	--

			plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.III.3.		B.III.3. Waterdeel Tussen de percelen van Boterdijk 13A/ 13B/ 15/ 17/ 19 en de F.A. Molijnlaan 166 ligt een strook grond aangeduid als WTD (WaTerDeel). Het stuk grond kan bij grote hoeveelheden neerslag het overvloedige water opvangen. Door relatief veel nieuwe bebouwing neemt de verstening toe, wat de druk op waterinfiltratie alleen maar zal laten toenemen. Deze strook grond heeft daarom een belangrijke functie, naar mening van de indieners van de zienswijzen.	B.III.3. Waterdeel Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een hemelwaterinfiltratie berekening gemaakt voor het nieuwbouwproject van het appartementencomplex. (Zie de Ruimtelijke Onderbouwing, paragraaf 5.8 en Bijlage 20 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Waterinfiltratie is geregeld door middel van kratten in de bodem en de kavel wordt daardoor niet extra belast. De vroegere watergang ligt momenteel achter de huidige fietsenstalling. Door de gemeente is beoordeeld dat dit een restant is van een voormalige watergang die sinds jaren niet meer functioneert. Op dit moment staan er meerdere bomen op de watergang.	
B.III.4.		B.III.4. Groen/Ecologie Voor de indieners van de zienswijzen is het onaanvaardbaar dat er veel bestaande bomen worden gekapt. Het effect is dat het ecosysteem onnodig afgebroken wordt en het uitzicht van de indieners van de zienswijzen op een negatieve wijze wordt veranderd. Het uitgevoerde natuuronderzoek staat, naar mening van de indieners van de zienswijzen, haaks op de werkelijkheid en oogt ondeugdelijk. De bewoning van eekhoorns, vleermuizen en uilen is niet meegenomen in het betreffende onderzoek. Ook is de strook tussen de huizen van de bewoners van	B.III.4. Groen/Ecologie Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er geen waardevolle bomen worden gekapt. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruimte. Bij de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		de Boterdijk en de bebouwing genegeerd. Op de desbetreffende strook leven o.a. egels, padden, salamanders en marters.	noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2022 (zie paragraaf 5.9 en bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt daartoe een constructie voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met dergelijke maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Uit onderzoek van adviesbureau Habitus is gebleken dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft als bevoegd gezag dit natuuronderzoek beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
B.III.5.		B.III.5. Stallingsruimte oldtimers Tijdens de transactie is overeenstemming bereikt over een schuur van 250m², deze schuur is aan de	B.III.5. Stallingsruimte oldtimers De schuur heeft als bijbehorend bouwwerk een oppervlakte van circa 600 m², zoals gepland. Bij	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		indieners van de zienswijzen gepresenteerd als een stallingsruimte voor oldtimers. Echter, wordt er in de RO gesproken over een garage voor privéauto's en er staat op de meest recente tekening een schuur met een oppervlakte van 600m².	alle woonpercelen in de gemeente zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost. Een bijbehorend bouwwerk bij het appartementencomplex is derhalve voor de hand liggend. Op de keuze hoe de bijbehorende bouwwerken gebruikt worden bij een normaal gebruik bij een woonfunctie heeft de gemeente geen invloed. De stallingsruimte heeft daarnaast ook een afscheidende functie tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende percelen aan de Boterdijk. Deze afscheiding (in de vorm van een stallingsruimte voor auto's/bergingen). Door deze afscheiding wordt de privacy beter gewaarborgd tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. De geplande bouw van de garages/bergingen heeft daarnaast een functie vanuit stedenbouwkundig perspectief. Het breekt het aanzicht van het appartementencomplex vanuit de Boterdijk. Dit voorkomt een frontaal aanzicht van het gehele appartementencomplex wat stedenbouwkundig minder wenselijk is.	
B.III.6.		B.III.6. Peil Het gebouw heeft, naar mening van de indieners van de zienswijzen, genoeg allure. Een verhoging van het peil heeft geen toegevoegde waarde.	B.III.6. Peil Het peil ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit in verband met de parkeerkelder. Door de parkeerkelder niet geheel ondergronds te bouwen kan deze op een natuurlijke manier geventileerd worden. Deze manier is vanwege financiële en duurzaamheids redenen wenselijker dan mechanische ventilatie.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Daarnaast is een plint een gebruikelijk architectonisch middel om meer allure te geven een (appartementen)complex. Als de parkeerkelder dieper komt de liggen dan heeft dat ook gevolgen voor de hellingbaan van de toegang. Daarnaast is er dan een mechanische ventilatie noodzakelijk wat niet gewenst is, ook i.v.m. mogelijke geluidhinder.	
B.III.7.		B.III.7. Stikstof Onduidelijk of het stikstofonderzoek gedateerd is, rekening houdend met de meest recente jurisprudentie. De stikstofdepositie met betrekking tot de 'schuur' ontbreekt.	B.III.7. Stikstof Het stikstofonderzoek moest worden geactualiseerd na een uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarbij de zogenoemde "bouwvrijstelling" verviel. Hiertoe is nader onderzoek gedaan dat is neergelegd in het rapport van Adviesbureau De Haan d.d. 13 december 2022, dat als bijlage 11 aan de Ruimtelijke Onderbouwing d.d.16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, is toegevoegd.	
B.III.8.		B.III.8. Pub met buitenterras De pub met buitenterras is, naar mening van de indieners van de zienswijzen, onnodig dicht bij de achterliggende tuinen en woningen aan de Boterdijk gesitueerd. Geluids- en andere overlast zal het gevolg zijn. Een dergelijke faciliteit is deswege ongepast.	B.III.8. Pub met buitenterras In het bouwplan voor het appartementengebouw staat de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners aangeduid als "pub". De aanduiding "pub" suggereert ten onrechte een mogelijk overlast veroorzakende faciliteit. Dit is geen horecagelegenheid, maar is een vorm van een gemeenschappelijke ruimte, een gemeenschappelijke huiskamer, voor de bewoners van de acht appartementen. Gezien het naar verhouding geringe aantal appartementen is het niet de verwachting dat deze gemeenschappelijke ruimte met het bijbehorende terras onevenredige overlast zal veroorzaken. De gemeenschappelijke ruimte zal niet tot overlast leiden met name omdat deze alleen toegankelijk is voor bewoners van het appartementencomplex.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Het achterterras is omringd door een stenen achtertuinschutting. Het metselwerk van deze muur absorbeert geluid. Ook daardoor zal er naar verwachting geen overlast worden veroorzaakt.	
B.III.9.		B.III.9. Participatie omwonenden Er is feitelijk geen sprake geweest van reële samspraak, naar mening van de indieners van de zienswijzen. De suggestie van meepraten, meedenken en meedoen is onjuist. In de praktijk is het plan opgedrongen.	B.III.9. Participatie omwonenden Voordat de uitvoering / de uitwerking van het project plaatsvond heeft een participatietraject plaatsgevonden. Deze is, zoals gebruikelijk, georganiseerd door de initiatiefnemers van het plan. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De schuur/het bijbehorende bouwwerk is bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze schuur (bergingen en garages) en de omwonenden aan de Boterdijk. De reacties op de gepresenteerde plannen waren tijdens de bijeenkomst van 24 juni 2019 voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Zie voor het verloop van de participatie in 2019 de Bijlage 26 bij de Ruimtelijke Onderbouwing van 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023).	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.III.10.		B.III.10. Communicatie omwonenden Naar mening van de indieners van de zienswijzen is er door de gemeente onvoldoende, onvolledig, onduidelijk en (op sommige punten) onjuist gecommuniceerd	B.III.10. Communicatie omwonenden De gemeente is van mening dat er tot op heden voldoende en adequaat is gecommuniceerd. Van te voren (dat wil zeggen vóór de periode van ter inzage van het ontwerp van het	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Projectuitvoeringsbesluit-Chw / het ontwerp van de Verklaring van geen bedenkingen / en het ontwerp van de Omgevingsvergunning) is er een brief d.d. 21 juli 2022 gestuurd naar alle omwonenden. De periode van terinzagelegging was van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022. Er is door de gemeente dus niet alleen maar een advertentie in het plaatselijke blad "Nunspeet Huis aan Huis" en in het digitale "Gemeentebld van Nunspeet" op overheid.nl geplaatst.	
B.III.11.		B.III.11. Procedure gemeente De gemeente heeft gekozen voor een afwijkingsprocedure. Er had echter gekozen kunnen en moeten worden voor een reguliere en algemeen aanvaarde bestemmingsplanprocedure. De keuze is niet verantwoord gelet op de schaalgrootte en impact van het bouwplan, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Het inzetten van de Crisis- en herstelwet is niet bedoeld voor een dergelijk appartementencomplex, naar mening van de indieners van de zienswijzen.	B.III.11. Procedure gemeente Uitgebreide afwijkingsprocedure Voor het gebied waar de voorgenomen bouw van het appartementengebouw (voor acht appartementen) zal plaatsvinden is er strijd met het vigerende bestemmingsplan "Nunspeet Noord en Oost". Om de bouw toch mogelijk te maken is er een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto Paragraaf 3.3 en met name artikel 3.10 Wabo (de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure) te worden gevoerd ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan. De genoemde procedures zijn ingezet om de herinrichting van de percelen F.A. Molijnlaan 166/172 te realiseren. Hiermee wordt de huidige staat van de percelen aangepakt en verbeterd wat leidt tot een betere ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft niet voor welke procedure voor een plan/project moet worden toegepast. Een	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			bestemmingsplanprocedure wordt niet voorgeschreven. De wet laat aan de overheid de vrijheid om een uitgebreide afwijkingsprocedure toe te passen. De uitgebreide afwijkingsprocedure is een wettelijke mogelijkheid. Er is voor dit project voor een uitgebreide afwijkingsprocedure gekozen, omdat dit een zelfde soort procedure is als die bij "Woningbouw op Maat"-projecten binnen de gemeente wordt toegepast. Dit, om ongelijkheid hierbij te voorkomen. Bovendien kan bij een omgevingsvergunningprocedure eenvoudiger een termijn worden gesteld waarbinnen de bouw van het appartementencomplex en de bouw van de vier woningen voltooid dient te zijn (in dit geval binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning). Crisis- en herstelwet (Chw.) In totaal worden er twaalf woningen gerealiseerd met de gepresenteerde bouwplannen. Hierdoor wordt er voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw.). Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". In dit geval wordt er ook gebruik gemaakt van Projectuitvoeringsbesluit van de Crisis- en herstelwet (Chw), Afdeling 6. Dit heeft voordelen t.o.v. algemene regeling, omdat dit woningbouw-procedures kan versnellen.	
--	--	--	---	--

B.III.12.		B.III.12. Slot De indieners van de zienswijzen verzoeken om alle door de gemeente of projectontwikkelaar geplande activiteiten per direct te staken en/ of op te schorten. Daarnaast het verzoek voor een gesprek over de situering van de pub.	B.III.12. Slot Op grond van de gemeentelijke reactie op de bovenstaande punten kan de gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
------------------	--	---	--	--

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.IV.		B.IV. Er is door [redacted] d.d. 2 september 2022, een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
	met de brief van 2 september 2022 (ontvangen d.d. 6 september 2022).			

B.IV.1.		B.IV.1. Inspraak Naar mening van de indieners van de zienswijzen is er te weinig inspraak geweest voor de omwonenden. Er is geen terugkoppeling geweest op de reacties op de presentatie d.d. 24 juni 2019. Er is dan ook sprake van minimale participatie, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Een aantal nieuwe omwonenden zijn niet op de hoogte gesteld van de plannen en hebben helemaal geen mogelijkheid gehad op participatie evenals de omwonenden van de Boterdijk (even nummers)	B.IV.1. Inspraak De gemeente is van mening dat er tot op heden voldoende is gecommuniceerd met omwonenden. Voordat de uitvoering / de uitwerking van het project plaatsvond heeft een participatietraject plaatsgevonden. Deze is, zoals gebruikelijk, georganiseerd door de initiatiefnemers van het plan. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De schuur/het bijbehorende bouwwerk is bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze schuur (bergingen en garages) en de omwonenden aan de Boterdijk. De reacties op de gepresenteerde plannen waren tijdens de bijeenkomst van 24 juni 2019 voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de aanvrager van de omgevingsvergunning.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Zie voor het verloop van de participatie in 2019 de Bijlage 26 bij de Ruimtelijke Onderbouwing van 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023).	
B.IV.2.		B.IV.2. Omvang en hoogte van het gebouw De bouwmaten van het gebouw wijken enorm af van de omliggende bebouwing aan de Boterdijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Het is niet duidelijk waarom het noodzakelijk is om hiervan af te wijken. Ook zal de hoogte de lichtintensiteit aan de Boterdijk sterk doen verminderen.	B.IV.2 Omvang en hoogte van het gebouw De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex, inclusief 1 meter boven het maaiveld (peil) een hoogte van 14.5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen inbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene, percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan moet zich voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding, onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke Welstandsnota. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing (oude huishoudschool) ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het nieuwe appartementengebouw is ook circa 11 meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus vergelijkbaar met het nieuwe appartementengebouw.	
B.IV.3.		B.IV.3. Positionering gebouw Het appartementencomplex zou, naar mening van de indieners van de zienswijzen, gemakkelijk meer richting de F.A. Molijnlaan gepositioneerd kunnen worden. Hierdoor wordt de inbreuk op privacy, geluidhinder en vermindering van zonuren van aangrenzende percelen verminderd. Ook een verplaatsing naar het perceel direct naast de Veluvine past, naar mening van de indieners van de zienswijzen, beter in het straatbeeld en zou minder weerstand oproepen.	B.IV.3. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen het de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van enkelvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het	
--	--	--	---	--

			nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes, welke te ervaren zijn als twee woon-villa's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede schaalopbouw ten opzichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten opzichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het	
--	--	--	--	--

			plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.IV.4.		B.IV.4. Waterdeel Tussen de percelen 13A/13B/15/17/19 en de F.A. Molijnlaan 166 ligt een strook grond hetgeen aangeduid als WTD (WaTerDeel). Het stuk grond kan bij grote hoeveelheden neerslag het overtollige water opvangen. Indieners van de zienswijzen vragen dit WaTerDeel intact te houden, ook zodat het kan dienen als groenafscherming.	B.IV.4. Waterdeel Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een hemelwaterinfiltratie berekening gemaakt voor het nieuwbouwproject van het appartementencomplex. (Zie de Ruimtelijke Onderbouwing, paragraaf 5.8 en Bijlage 20 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Waterinfiltratie is geregeld door middel van kratten in de bodem en de kavel wordt daardoor niet extra belast. De vroegere watergang ligt momenteel achter de huidige fietsenstalling. Door de gemeente is beoordeeld dat dit een restant is van een voormalige watergang die al jaren niet meer als zodanig functioneert. Op dit moment staan er meerdere bomen op de watergang.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.IV.5.		B.IV.5. Groen/ecologie In het gepresenteerde bouwplan worden veel bestaande bomen gekapt, wat onaanvaardbaar is voor de indieners van de zienswijzen. Naast dat het uitzicht voor de bewoners van de Boterdijk verslechterd is dit ook een verslechtering voor het bestaande ecosysteem. Naar mening van de indieners van de zienswijzen is het uitgevoerde natuuronderzoek onvolledig en staat deze haaks op de werkelijkheid. Aanwezigheid van diverse dieren wordt genegeerd in het onderzoek. Daarnaast is het WaTerDeel niet	B.IV.5. Groen/Ecologie Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er geen waardevolle bomen worden gekapt. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		meegenomen in het onderzoek. Terwijl deze strook niet verstoord wordt door de mens. Op deze strook zijn door camera's marters gespot. De indieners van de zienswijzen vragen om deze strook grond mee te nemen in het natuuronderzoek, een plan te maken en ontheffing aan te vragen.	kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruiimte. Bij de noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2022 (zie paragraaf 5.9 en bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt daartoe een constructie voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met dergelijke maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Uit onderzoek van adviesbureau Habitus is gebleken dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft als bevoegd gezag dit natuuronderzoek beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
--	--	---	---	--

B.IV.6.		B.IV.6. Stallingsruimte oldtimers Tijdens de transactie is er een overeenstemming bereikt voor een schuur van 250m². De meest recente tekening laat echter een schuur van 600m² zien die ook voor privéauto's gebruikt kan worden. Vraag van de indieners van de zienswijzen is of dit onder een woonbestemming valt.	B.IV.6. Stallingsruimte oldtimers De geplande schuur heeft als bijbehorend bouwwerk vanaf het begin van de planvorming een oppervlakte van circa 600 m2 gehad. Deze oppervlakte is dan ook in de aanvraag omgevingsvergunning van 10 februari 2022 opgenomen. Bij alle woonpercelen in de gemeente zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost. Een bijbehorend bouwwerk bij het appartementengebouw is derhalve voor de hand liggend. Op de keuze hoe de bijbehorende bouwwerken gebruikt worden bij een normaal gebruik bij een woonfunctie heeft de gemeente geen invloed. De onderhavige schuur is onderverdeeld in garages/bergingen. De schuur, ten behoeve van garages/bergingen, heeft daarnaast ook een afscheidende functie tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende percelen aan de Boterdijk. Door deze afscheiding wordt de privacy beter gewaarborgd tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. De geplande bouw van de stallingsruimte/berging heeft daarnaast een functie vanuit stedenbouwkundig perspectief. Het breekt het aanzicht van het appartementencomplex vanuit de Boterdijk. Dit voorkomt een frontaal aanzicht van het gehele appartementencomplex hertgeen stedenbouwkundig minder wenselijk is.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
-----------------------	--	--	--	---

B.IV.7.		B.IV.7. Peil Het geplande gebouw heeft, naar mening van de indiener van de zienswijzen, genoeg allure. Een verhoging van het peil heeft derhalve geen toegevoegde waarde.	B.IV.7 Peil Het peil ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit in verband met de parkeerkelder. Door de parkeerkelder niet geheel ondergronds te bouwen kan deze op een natuurlijke manier geventileerd worden. Deze manier is vanwege financiële en duurzaamheids redenen wenselijker dan mechanische ventilatie. Daarnaast is een plint een gebruikelijk architectonisch middel om meer allure te geven een (appartementen)complex. Als de parkeerkelder dieper komt de liggen dan heeft dat ook gevolgen voor de hellingbaan van de toegang. Daarnaast is er dan een mechanische ventilatie noodzakelijk wat niet gewenst is, ook i.v.m. mogelijke geluidhinder.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.IV.8.		B.IV.8. Stikstof Voor de indieners van de zienswijzen is het onduidelijk of het onderzoek betreffende stikstof gedateerd/achterhaald is. De stikstofdepositie voor de bouw van de schuur staat daarnaast niet genoemd in de RO.	B.IV.8. Stikstof Het stikstofonderzoek moest worden geactualiseerd na een uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarbij de zogenoemde "bouwvrijstelling" verviel. Hiertoe is nader onderzoek gedaan dat is neergelegd in het rapport van Adviesbureau De Haan d.d. 13 december 2022, dat als bijlage 11 aan de Ruimtelijke Onderbouwing d.d.16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, is toegevoegd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.IV.9.		B.IV.9. Pub met gezamenlijk buitenterras Indieners van de zienswijzen vragen zich af of de pub met gezamenlijk terras ook toegankelijk is voor omwonenden. Mocht dit het geval zijn dan rijst de vraag of dit wenselijk is. Ook vragen de indieners van de zienswijzen om het terras op peil te houden. Dit zodat onnodig overlast voor de buurt voorkomen wordt.	B.IV.9. Pub met gezamenlijk buitenterras In het bouwplan voor het appartementengebouw staat de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners aangeduid als "pub". De aanduiding "pub" suggereert ten onrechte een mogelijk overlast veroorzakende faciliteit. Dit is geen horecagelegenheid, maar is een vorm van een gemeenschappelijke ruimte, een gemeenschappelijke huiskamer, voor de bewoners van de acht appartementen. Gezien het naar verhouding geringe	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			aantal appartementen is het niet de verwachting dat deze gemeenschappelijke ruimte met het bijbehorende terras onevenredige overlast zal veroorzaken. De gemeenschappelijke ruimte zal niet tot overlast leiden met name omdat deze alleen toegankelijk voor bewoners van het appartementencomplex. Het achterterras is omringd door een stenen achtertuinschutting. Het metselwerk van deze muur absorbeert geluid. Ook daardoor zal er naar verwachting geen overlast worden veroorzaakt.	
B.IV.10.		B.IV.10. Slot De indieners van de zienswijzen verzoeken op grond van bovenstaande om de vergunning te herzien, dan wel voorlopig niet te verlenen.	B.IV.10. Slot Volgens de reacties van de gemeente hierboven zal de gevraagde vergunning kunnen worden verleend.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.V.	DK Nunspeet, met de brief van 5 september 2022 (per mail ontvangen d.d. 5 september 2022).	B.V. Er is door [redacted] d.d. 5 september een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.V.1.		B.V.1. Inspraak Naar mening van de indieners van de zienswijzen is er te weinig inspraak geweest voor de omwonenden. Er is geen terugkoppeling geweest op de reacties op de presentatie d.d. 24 juni 2019. Er is dan ook sprake van minimale participatie, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Een aantal nieuwe omwonenden zijn niet op de hoogte gesteld van de plannen en hebben helemaal geen mogelijkheid gehad op participatie evenals de omwonenden van de Boterdijk (even nummers).	B.V.1. Inspraak Voor de uitvoering van het project heeft een participatietraject plaatsgevonden. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonenden-bijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De stallingsruimte is bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze stallingsruimte en de percelen van omwonenden. De reacties op de gepresenteerde plannen waren voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de initiatiefnemers van het bouwplan.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

B.V.2.		B.V.2. Omvang en hoogte gebouw De bouwmaten van het gebouw wijken enorm af van de omliggende bebouwing aan de Boterdijk, naar mening van de indieners van de zienswijzen. Het is niet duidelijk waarom het noodzakelijk is om hiervan af te wijken. Ook zal de hoogte de lichtintensiteit aan de Boterdijk sterk doen verminderen.	B.V.2. Omvang en hoogte gebouw De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex, inclusief 1 meter boven het maaiveld (het peil), een hoogte van 14.5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen afbreuk aan het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou zich moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding, onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke Welstandsnota. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing (oude huishoudschool) ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de Welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het nieuwe appartementengebouw is ook circa 11	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
----------------------	--	---	--	---

			meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus vergelijkbaar met het nieuwe bouwplan.	
B.V.3.		B.V.3. Positionering gebouw Het appartementencomplex zou, naar mening van de indieners van de zienswijzen, gemakkelijk meer richting de F.A. Molijnlaan gepositioneerd kunnen worden. Hierdoor wordt de inbreuk op privacy, geluidhinder en vermindering van zonuren van aangrenzende percelen verminderd. Ook een verplaatsing naar het perceel direct naast de Veluvine past, naar mening van de indiener van de zienswijzen, beter in het straatbeeld en zou minder weerstand oproepen.	B.V.3. Positionering gebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter. De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de	
--	--	--	---	--

			voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van enkelvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes,	
--	--	--	--	--

			welke te ervaren zijn als twee woon-villa's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede schaalopbouw ten opzichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten opzichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed	
--	--	--	--	--

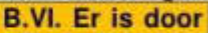
			verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.V.4.		B.V.4. Waterdeel Tussen de percelen 13A/13B/15/17/19 en de F.A. Molijnlaan 166 ligt een strook grond hetgeen aangeduid als WTD (WaTerDeel). Het stuk grond kan bij grote hoeveelheden neerslag het overtollige water opvangen. Indieners van de zienswijzen vragen dit WaTerDeel intact te houden, ook zodat het kan dienen als groenafscherming.	B.V.4. Waterdeel Het betreft een (waarschijnlijk) voormalige watergang die niet meer functioneert. De (waarschijnlijk) vroegere watergang is gelegen achter de huidige fietsenstalling van de oude Huishoudschool. Door Slaa + van Asselt architecten BNA is een hemelwaterinfiltratie berekening gemaakt voor het nieuwbouwproject van het appartementencomplex. (Zie de Ruimtelijke Onderbouwing, paragraaf 5.8 en Bijlage 20 bij de Ruimtelijke Onderbouwing. Waterinfiltratie is geregeld door middel van kratten in de bodem en de kavel wordt daardoor niet extra belast. De vroegere watergang ligt momenteel achter de huidige fietsenstalling. Op dit moment staan er meerdere bomen op de watergang.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.V.5.		B.V.5. Groen/Ecologie In het gepresenteerde bouwplan worden veel bestaande bomen gekapt, wat onaanvaardbaar is voor de indieners van de zienswijzen. Naast dat het uitzicht voor de bewoners van de Boterdijk verslechterd is dit ook een verslechtering voor het bestaande ecosysteem. Naar mening van de indieners van de zienswijzen is het uitgevoerde natuuronderzoek onvolledig en staat deze haaks op de werkelijkheid. Aanwezigheid van diverse dieren wordt genegeerd in het onderzoek. Daarnaast is het WaTerDeel niet	B.V.5. Groen/Ecologie Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er geen waardevolle bomen worden gekapt. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		meegenomen in het onderzoek. Terwijl deze strook niet verstoord wordt door de mens. Op deze strook zijn door camera's marters gespot. De indieners van de zienswijzen vragen om deze strook grond mee te nemen in het natuuronderzoek, een plan te maken en ontheffing aan te vragen.	kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruimte. Bij de noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2022 (zie paragraaf 5.9 en bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt daartoe een constructie voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met dergelijke maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Het adviesbureau Habitus heeft naast onderzoek naar vleermuizen ook onderzoek gedaan naar onder meer de Huismus, de Wezel, de Bunzing, de Boomarter, en de Steenarter. Uit dit onderzoek van adviesbureau Habitus d.d. 15 november 2021 (zie Bijlage 15 bij de Ruimtelijke Onderbouwing) is gebleken dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft als bevoegd	
--	--	---	--	--

			gezag dit natuuronderzoek beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
B.V.6.		B.V.6. Stallingsruimte oldtimers Tijdens de transactie is er een overeenstemming bereikt voor een schuur van 250m². De meest recente tekening laat echter een schuur van 600m² zien die ook voor privéauto's gebruikt kan worden. Vraag van de indieners van de zienswijzen is of dit onder een woonbestemming valt.	B.V.6. Stallingsruimte oldtimers De geplande schuur heeft als bijbehorend bouwwerk vanaf het begin van de planvorming een oppervlakte van circa 600 m2 gehad. Deze oppervlakte is dan ook in de aanvraag omgevingsvergunning van 10 februari 2022 opgenomen. Bij alle woonpercelen in de gemeente zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost. Een bijbehorend bouwwerk bij het appartementengebouw is derhalve voor de hand liggend. Op de keuze hoe de bijbehorende bouwwerken gebruikt worden bij een normaal gebruik bij een woonfunctie heeft de gemeente geen invloed. De onderhavige schuur is onderverdeeld in garages/bergingen. De schuur, ten behoeve van garages/bergingen, heeft daarnaast ook een afscheidende functie tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende percelen aan de Boterdijk. Door deze afscheiding wordt de privacy beter gewaarborgd tussen de geplande nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. De geplande bouw van de stallingsruimte/berging heeft daarnaast een functie vanuit stedenbouwkundig perspectief. Het breekt het aanzicht van het appartementencomplex vanuit de Boterdijk. Dit voorkomt een frontaal aanzicht van het gehele appartementencomplex hertgeen stedenbouwkundig minder wenselijk is.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

B.V.7.		B.V.7. Peil Het geplande gebouw heeft, naar mening van de indiener van de zienswijzen, genoeg allure. Een verhoging van het peil heeft derhalve geen toegevoegde waarde.	B.V.7. Peil Het peil ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit in verband met de parkeerkelder. Door de parkeerkelder niet geheel ondergronds te bouwen kan deze op een natuurlijke manier geventileerd worden. Deze manier is vanwege financiële en duurzaamheids redenen wenselijker dan mechanische ventilatie. Daarnaast is een plint een gebruikelijk architectonisch middel om meer allure te geven een (appartementen)complex. Als de parkeerkelder dieper komt te liggen dan heeft dat ook gevolgen voor de hellingbaan van de toegang. Daarnaast is er dan een mechanische ventilatie noodzakelijk wat niet gewenst is, ook i.v.m. mogelijke geluidhinder.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.V.8.		B.V.8. Stikstof Voor de indieners van de zienswijzen is het onduidelijk of het onderzoek betreffende stikstof gedateerd/achterhaald is. De stikstofdepositie voor de bouw van de schuur staat daarnaast niet genoemd in de RO.	B.V.8. Stikstof Het stikstofonderzoek moest worden geactualiseerd na een uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 waarbij de zogenoemde "bouwvrijstelling" verviel. Hiertoe is nader onderzoek gedaan dat is neergelegd in het rapport van Adviesbureau De Haan d.d. 13 december 2022, dat als bijlage 11 aan de Ruimtelijke Onderbouwing d.d.16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, is toegevoegd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

B.V.9.		B.V.9. Pub met gezamenlijk buitenterras Indieners van de zienswijzen vragen zich af of de pub met gezamenlijk terras ook toegankelijk is voor omwonenden. Mocht dit het geval zijn dan rijst de vraag of dit wenselijk is. Ook vragen de indieners van de zienswijzen om het terras op peil te houden. Dit zodat onnodig overlast voor de buurt voorkomen wordt.	B.V.9. Pub met gezamenlijk buitenterras In het bouwplan voor het appartementengebouw staat de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners aangeduid als "pub". De aanduiding "pub" suggereert ten onrechte een mogelijk overlast veroorzakende faciliteit. Dit is geen horecagelegenheid, maar is een vorm van een gemeenschappelijke ruimte, een gemeenschappelijke huiskamer, voor de bewoners van de acht appartementen. Gezien het naar verhouding geringe aantal appartementen is het niet de verwachting dat deze gemeenschappelijke ruimte met het bijbehorende terras onevenredige overlast zal veroorzaken. De gemeenschappelijke ruimte zal niet tot overlast leiden met name niet omdat deze ruimte alleen toegankelijk voor bewoners van het appartementencomplex. Het achterterras is omringd door een stenen achtertuinschutting. Het metselwerk van deze muur absorbeert geluid. Ook daardoor zal er naar verwachting geen overlast worden veroorzaakt.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.V.10.		B.V.10. Slot Indieners van de zienswijzen verzoeken op grond van bovenstaande om de vergunning te herzien, dan wel voorlopig niet te verlenen.	B.V.10. Slot. De ingediende zienswijzen leiden er voor de gemeente niet toe dat de gevraagde Omgevingsvergunning niet kan worden verleend.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.VI.	 met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september per e-mailbericht).	B.VI. Er is door  d.d. 5 september 2022 een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.VI.1.		B.VI.1. Weinig en onvolledige informatie/communicatie Naar mening van de indiener van de zienswijzen is er te weinig en onvolledig geïnformeerd en gecommuniceerd. De indiener van de zienswijzen is een belanghebbende, naar eigen inzien, daar zij rechtstreeks uitzicht heeft op het geplande appartementencomplex. Het gebrek aan informatie en communicatie heeft zich geuit in de volgende punten. Voor 23 juli heeft de indiener van de zienswijzen geen informatie ontvangen van de gemeente betreffende de bouw van het appartementencomplex en de vier vrijstaande huizen aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172. Hiervoor is de omgeving niet geïnformeerd door de gemeente. Onduidelijk is of er een aankondiging is geweest in Nunspeet Vooruit. Mocht dit wel gebeurd zijn, dan schiet de gemeente alsnog tekort in haar actieve zorg- en informatieplicht voor belanghebbende, naar mening van de indiener van de zienswijzen. De door de projectontwikkelaar georganiseerde voorlichtingsavond in 2019 was niet voor alle belanghebbenden georganiseerd naar de mening	B.VI.1. Weinig en onvolledige informatie/communicatie Voor de uitvoering van het project heeft een participatietraject plaatsgevonden. Hiervoor heeft op 24 juni 2019 een omwonenden-bijeenkomst plaatsgevonden. Ook na deze datum is verder gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de omwonenden, die bij de omwonenden-bijeenkomst aanwezig waren. Uit dit participatietraject zijn wijzigingen in de planopzet en aanpassingen in het ontwerp voortgekomen. De stallingsruimte is bijvoorbeeld anderhalve meter verplaatst, waardoor er een grotere ruimte is gereserveerd tussen deze stallingsruimte en de omwonenden. De reacties op de gepresenteerde plannen waren voor het overgrote deel positief, waardoor verdere bijeenkomsten niet nodig zijn geacht door de initiatiefnemers van het bouwplan. De gemeente is van mening dat er tot op heden voldoende is gecommuniceerd. Van te voren – voordat het bouwplan ter inzage werd gelegd in de periode van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022 – is er een brief gestuurd	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		van de indiener van de zienswijzen. Indiener was niet uitgenodigd. Hierdoor is de indiener niet in een vroeg stadium geïnformeerd over de voornemens en heeft indiener geen inbreng gehad in dit stadium. Na ontvangst van de informatiebrief (d.d. 21 juli 2022) heeft de indiener van de zienswijzen gebeld met de gemeente voor uitleg. Tijdens dit gesprek gaf de gemeente aan transparant te willen zijn. Maar er kon, naar de mening van de indiener van de zienswijzen, niet uitgelegd worden (i) waarom er geen communicatie is geweest naar alle belanghebbenden (ii) waarom er gebruik er is gemaakt van de crisis- en herstelwet voor een privaat project Inhoudelijk is er, naar mening van de indiener van de zienswijzen, het nodige aan te merken op de informatiebrief (d.d. 21 juli). Uitleg ontbreekt betreffende de crisis- en herstelwet terwijl het pand 15 jaar lang aan het verpauperen is. En anderzijds voor iedere andere bewoner/private initiatiefnemer de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure geldt. De informatie van de informatiebrief (d.d. 21 juli) is naar mening van de indiener van de zienswijzen ook moeilijk leesbaar. Het gebruik van jargon en het gebruikte stijlniveau wordt als moeilijk leesbaar ervaren door de indiener. Het tijdstip van versturen is ook uiterst ongelukkig, naar mening van de indiener van de zienswijzen. De brief is aan het begin van de vakantieperiode verstuurd. Het moment van het verzenden van de brief en het gebruikte niveau van de inhoud van de brief zijn, naar mening van de indiener van de zienswijzen, niet passend bij de zorgplicht die de gemeente heeft.	naar alle omwonenden. Het bouwplan is derhalve niet alleen in de krant (het blad "Nunspeet Huis aan Huis" en in het digitale blad "Gemeentebld van Nunspeet" (op overheid.nl) gepubliceerd.	
--	--	--	--	--

B.VI.2.		B.VI.2. Vermindering woongenot Het geplande appartementencomplex zal ongeveer 15 meter worden. Deze hoogte is niet conform het bestemmingsplan (10 meter), niet in verhouding tot de nabijgelegen bebouwing en niet passend tot het Veluvine-gebouw (12 meter hoog). Daarnaast zorgt de hoogte voor een vermindering van lichtinval. Dit heeft tot gevolg dat het welzijn welbevinden en wooncomfort van de indiener van de zienswijzen ernstig geschaad wordt.	B.VI.2. Vermindering woongenot Het geplande appartementencomplex heeft een hoogte van 13.5 meter. Deze hoogte is niet conform het vigerende bestemmingsplan die een maximale hoogte van 10 meter voorschrijft. Vanwege de geconstateerde strijd met het vigerende bestemmingsplan is er een uitgebreide afwijkingsprocedure ex artikel 2.12., lid 1, onder a, onder 3° Wabo noodzakelijk. Deze is opgesteld in de Ruimtelijke Onderbouwing. De vermindering van lichtinval is onderzocht in het bezonningsonderzoek. Hieruit is gebleken dat deze vermindering acceptabel is en voldoet aan de strenge norm in geval van de geplande bebouwing. Dit houdt in dat er gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning plaatsvindt in de periode van 21 januari tot en met 22 november.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.VI.3.		B.VI.3. Schade aan het groene milieu in de percelen Volgens het plan zullen alle bomen worden gekapt. Het natuuronderzoek stelt dat dit niet schadelijk is. Eigen waarnemingen van de indiener van de zienswijzen schetsen echter een ander beeld. Steenuilen, bosuilen, bosmarters, steenmarters, kauwen, vleermuizen, eekhoorns, watersalamanders, egels en diverse tuinvogels leven o.a. in het gebied. De omgevingswet stelt dat de gemeente een zorgplicht heeft bij sloop- en bouwwerkzaamheden. Daarnaast moet de gemeente een integrale houding opstellen. Naar mening van de indiener van de zienswijzen gaat de gemeente voorbij aan haar integrale en transparante opstelling en is er geen sprake van professionaliteit in functiescheiding.	B.VI.3. Schade aan het groene milieu in de percelen Voor de voorgenomen bouwplannen op de F.A. Molijnlaan 166 172 zullen er in principe geen waardevolle bomen worden gekapt. In het geval van noodzakelijke kap zal er, waar nodig, een procedure gestart worden om te toetsen of er een kapvergunning verleend kan worden. De aanwezigheid van monumentale bomen langs de F.A. Molijnlaan is goed in acht genomen bij het voorgenomen ontwerp en deze zullen dan ook behouden blijven. Deze monumentale bomen hebben een beschermde status, welke gerespecteerd wordt. Boomadvies Nederland (27-07-2022) heeft het advies gegeven om drie bomen te kappen. Bij deze bomen is er sprake van verminderde kwaliteit en beperkte bovengrondse groeiruimte. Bij de noodzakelijke kap van bomen wordt de toetsing	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			hiervan geregeld middels de Bomenverordening van de gemeente om zo de eventueel benodigde gemeentelijke kapvergunning te verkrijgen. In het projectgebied wordt alleen opscheut weggehaald. Bomen blijven zoveel mogelijk behouden, zeker de waardevolle bomen. In de laatstelijk opgestelde Boom Effect Analyse (BEA) d.d. 27 juli 2021 (zie paragraaf 5.9 en Bijlage 29 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023) wordt voor het behouden van bomen onder meer een constructie voorgesteld, een zogenaamde "zwevende constructie". Met deze en andere maatregelen worden de bomen juist behouden. Dit wordt ook in de Omgevingsvergunning geborgd met voorwaarden/voorschriften, gekoppeld aan de te verlenen vergunning. Er zijn ecologische onderzoeken gedaan in het plangebied door adviesbureaus Habitus en Eco-groen. Uit onderzoek van adviesbureau Habitus is gebleken dat in het plangebied de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Hiervoor is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Provincie Gelderland. De ontheffing is d.d. 22 september 2022 door de Provincie Gelderland verleend (zie Bijlage 32 bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023). Het uitgevoerde natuuronderzoek is niet ondeugdelijk. De provincie Gelderland heeft dit natuuronderzoek als bevoegd gezag beoordeeld en op basis daarvan is de ontheffing verleend.	
--	--	--	--	--

B.VI.4.		B.VI.4. Slot Indiener van de zienswijzen vertrouwt erop dat de gemeente de punten overneemt. Daarnaast is indiener bereid om een mondelinge toelichting te geven en bereid om aan te tonen dat er sprake is van schade.	B.VI.4. Slot Gezien de gemeentelijke reactie op de hiervoor genoemde punten zijn er geen redenen vanwege een goede ruimtelijke ordening aanwezig waardoor de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
----------------	--	---	--	--

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.VII.	Nunspeet, met de brief van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september).	B.VII. Er is door d.d. 5 september 2022 een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.VII.1.		B.VII.1. Omvang en hoogte Naar mening van de indieners van de zienswijzen is de omvang en hoogte van het appartementencomplex buitenproportioneel. De hoogte van het appartementencomplex steekt dusdanig boven de omgeving uit dat dit consequenties heeft voor de lichtinval, het aantal zonuren, de hoeveelheid schaduw en het uitzicht.	B.VII.1. Omvang en hoogte De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex, inclusief 1 meter boven het maaiveld (peil), een hoogte van 14.5 meter boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen inbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke Welstandsnota.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het complex is ook circa 11 meter hoog. De hoogte van hoe het gebouw beleefd wordt is dus vergelijkbaar. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek van oktober 2021 (zie Paragraaf 6.11 en Bijlage 16 van en bij de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023) blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Dit is acceptabel.	
B.VII.2.		B.VII.2. Positie appartementencomplex Naar mening van de indieners van de zienswijzen is het logischer om het appartementencomplex naast de Veluvine te situeren. Dit past qua hoogte en uitstraling beter in de omgeving.	B.VII.2. Positie appartementengebouw De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Er bestaan geen formele wettelijke normen voor bezonning in Nederland. Omdat er veranderingen plaatsvinden in de bebouwde omgeving is het wenselijk geacht om een bezonningsstudie uit te voeren. Omliggende woningen zijn getoetst aan de opgestelde niet-wettelijke normen van het TNO. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de omliggende woningen voldoen aan de strenge norm van het TNO voor wat betreft bezonning in geval van de geplande bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. De leefruimten van de appartementen bevinden zich aan de voorzijde van het appartementencomplex. Hierdoor wordt de privacy van omwonenden zo veel mogelijk gewaarborgd. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter. De positionering van het appartementencomplex is onderdeel van de inpassing van het gebouw in het bestaande karakter van de F.A. Molijnlaan. Kenmerkend voor het karakter van de straat is dat de bebouwing op geruime afstand staat van de weg. Met de gekozen positionering wordt dit	
--	--	--	---	--

			bestaande karakter gewaarborgd, doordat het appartementencomplex op geruime afstand staat van de weg. Hierdoor is er ruimte voor een open stuk groen aan de voorzijde van het appartementencomplex. Door het appartementencomplex meer richting de F.A. Molijnlaan te plaatsen wordt de ruimte tussen de weg en het appartementencomplex geringer. Dit zou het karakter van de F.A. Molijnlaan aantasten. Het omdraaien van de vier villa's en het appartementencomplex is reeds eerder beoordeeld. Het verwisselen van de locaties is geen mogelijkheid gebleken. Bij een verwisseling zouden waardevolle bomen geveld moeten worden wat niet wenselijk is. Bij de huidige geplande positionering van de vier villa's en het appartementencomplex is de schade aan bomen veel beperkter.	
B.VII.3.		B.VII.3. Zwembad Naar mening van de indieners van de zienswijzen is de bovenste laag van het appartementencomplex overbodig. Het gedeelte waar het zwembad gesitueerd zou worden kan dan praktisch ingericht worden. Dit zorgt voor een optimale inrichtingen van de ruimte. Dit is te verantwoorden gezien de bouw van het nieuwe zwembad in Nunspeet.	B.VII.3. Zwembad De keuze voor een zwembad in het voorgenomen ontwerp ligt niet bij de gemeente. Deze keuze is een particuliere aangelegenheid. Het is een particulier zwembad dat derhalve ook niet te vergelijken is met een nieuw openbaar zwembad de Wiltsangh dat door de gemeente Nunspeet is gerealiseerd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.VII.4.		B.VII.4. Prestigeproject Naar mening van de indieners van de zienswijzen gaat het om een prestigeproject. Het enorme terrein levert 'slechts' 12 woonadressen op. Het gaat volgens de indieners van de zienswijzen om voorname en deftig. De geplande woningen zijn buitensporig luxueus. Dit rijmt niet met het aantal starters op de Nunspeetse woningmarkt. De vraagt die bij de indieners van de zienswijzen rijst is of het	B.VII.4. Prestigeproject De realisatie van het voorgenomen project bevordert de doorstroom van woningen in Nunspeet. Er wordt met dit project een nog niet bestaand type woningaanbod gerealiseerd in Nunspeet. De verwachting is dat daardoor andere woningen op de woningmarkt vrij komen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		project wel sociaal passend is.		
B.VII.5.		B.VII.5. Slot De indiener van de zienswijzen verzoekt de gemeente om de bouwplannen van het appartementencomplex aan te passen volgens zijn zienswijzen.	B.VII.5. Slot Gezien de gemeentelijke reacties op de bovenstaande punten kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan /het project.

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.VIII. B.VIII.II.	[redacted] speet, met de brief per e-mailbericht van 5 september 2022 (ontvangen d.d. 5 september 2022). Nadien is door de [redacted] d.d. 11 december per e-mailbericht een nadere onderbouwing ingediend van de door hen op 5 september 2022 ingediende zienswijze.	B.VIII. Er is door [redacted] d.d. 5 september 2022 (per e-mailbericht een brief met zienswijzen ingediend). Nadien is door [redacted] d.d. 11 december per e-mailbericht een nadere onderbouwing ingediend van de door hen op 5 september 2022 ingediende zienswijze. Indien in deze nadere onderbouwing extra zienswijzen naar voren worden gebracht dan zijn deze niet ontvankelijk. Er kon alleen een nadere onderbouwing van de zienswijzen worden ingediend. Deze nadere onderbouwing is hieronder in de eerder ingediende zienswijzen verwerkt en worden als zodanig van een reactie voorzien. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.VIII.1.		B.VIII.1. De afmetingen en uitstraling Het gepresenteerde gebouw past, naar mening van de indieners van de zienswijzen, door zijn afmetingen niet in het straatbeeld van de geplande	B.VIII.1. De afmetingen en uitstraling De hoogte van het appartementencomplex bedraagt 13.5 meter. In totaal heeft het appartementencomplex een hoogte van 14.5 meter	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

	locatie. De korrelgrootte van de bebouwing is niet afgestemd op de omgeving. Door het loslaten van de korrelgrootte zijn de bestemmingsplannen ook losgelaten. Onduidelijk is voor de indieners van de zienswijzen waarom hiervoor gekozen is. Het voorliggende ontwerp past daarnaast, naar mening van de indieners van de zienswijzen, niet bij de cultuurhistorische waarde van de F.A. Molijnlaan. Op basis van de omgevingsvisie wordt er door de indieners van de zienswijzen verwacht dat er meer rekening gehouden wordt met de omgeving. Ook is onderdeel van de omgevingsvisie dat het belangrijk is dat een initiatief moet bijdragen aan de kernkwaliteit van het betreffende gebied. In het ontwerp is dit niet te herkennen, omdat het niet past bij het karakter van de F.A. Molijnlaan. Naar mening van de indieners van de zienswijzen is het verwisselen van de bouwlocatie van de vier villa's en het appartementengebouw een goede suggestie. Daar het appartementengebouw beter inpasbaar is naast de Veluvine. In de nadere onderbouwing van 11 december 2022 van de ingediende zienswijzen van 5 september 2022 schrijven de indieners van de zienswijzen dat zij niets begrijpen van het gekozen ontwerp en positie van het appartementengebouw. Volgens de indieners van de nadere onderbouwing op de ingediende zienswijzen zal het nu geplande gebouw dit karakteristieke deel van de Molijnlaan gaan overstemmen, zowel door zijn omvang als door het gekozen ontwerp. Juist in dit deel van de Molijnlaan is de beeldbepalende uitstraling, waar het plan van Molijn en Springer aan ten grondslag ligt, nog duidelijk aanwezig. Iets om juist wel rekening mee te houden. Door dit gebouw te positioneren in de	boven het maaiveld. Deze hoogte is groter dan de voorgeschreven hoogte van het vigerende bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. De totale hoogte van 14.5 meter wordt als aanvaardbaar beschouwd en doet daarmee geen inbreuk op het karakter van de F.A. Molijnlaan. Daarnaast wordt de F.A. Molijnlaan gekarakteriseerd door ruime, groene percelen. Een nieuw gebouw aan de F.A. Molijnlaan zou moeten voegen in het bestaande kwaliteitsbeeld. De opzet van het appartementencomplex, welke bestaat uit twee gekoppelde volumes, zorgt voor een gewenste, juiste verhouding onderling. De positionering van het appartementencomplex verhoudt zich goed met het karakter van de F.A. Molijnlaan. De gekozen witte kleur van het appartementencomplex verwijst daarnaast naar de monumentale witte villa's in de straat. Hiermee voldoet het complex aan het criterium van de gemeentelijke welstandsnota. De gekozen goothoogte van het appartementencomplex verschilt met de nokhoogte. Het zicht dat bereikbaar is op deze hoogte verschilt dan ook. Daarnaast is de huidige bebouwing ook afwijkend en relatief hoog. Het ontwerp past beter binnen de criteria van de welstandsnota en daarnaast past het qua bestemming ook beter. De huidige bebouwing (oude huishoudschool) is circa 11 meter hoog. De goothoogte van het complex is ook circa 11 meter hoog. De hoogte hoe het gebouw beleefd wordt is dus wat dat betreft vergelijkbaar. De bebouwing aan de Molijnlaan wordt in hoofdzaak gekarakteriseerd door vrijstaande gebouwen op ruime percelen. Het groen langs de Molijnlaan, de tuinen aan de voorzijde en de vrije	
--	---	---	--

		hoek van een groot perceel, dicht tegen bestaande bebouwing aan, wordt er een probleem gecreëerd dat er niet hoeft te zijn. Er is op het perceel alle ruimte om een andere passende invulling te geven.	ruimte tussen de woningen zorgen voor een groene uitstraling en vormen samen het kwaliteitsbeeld van de Molijnlaan. Het groen zorgt hier vaak voor een parkachtige sfeer. Daarom heeft het gebied een hoge samenhangende kwaliteitswaarde. De bebouwing aan de Molijnlaan heeft in maat verschillende afmetingen, variërend van enkelvoudige woonhuizen, statige villa's, een verzorgingstehuis, en een schoolgebouw met culturele ruimten, zoals theater, filmzaal, en bibliotheek. In dit beeld wordt het appartementengebouw geplaatst als een nieuwe toevoeging voortbordurend op de tijdlijn van de bebouwing aan de Molijnlaan. De architectuur van de gebouwen aan de Molijnlaan is wisselend, namelijk van kenmerkende monumentale villa's met een romantische architectuur tot moderne woonhuizen. De schaal van de bebouwing is wisselend van groot tot klein. Het nieuwe gebouw voegt hier een passende architectuur aan toe in een min of meer monumentale setting. De opzet van twee gekoppelde volumes, welke te ervaren zijn als twee woonvilla's zorgt voor de passende schaal / verhoudingen, onderling in relatie met de omgeving. De kap met overstekken en de gelaagde terrassen verwijzen naar een openheid en een verbinding met het parkachtige groen. De bovenste woonlaag is teruggeplaatst ten opzichte van de gevellijn, dit zorgt voor een verminderde volume ervaring. De Boterdijk heeft de sfeer van een woonstraat en heeft een kleinschalige opbouw van vrijstaande woonhuizen en twee-onder 1 kapwoningen en wijkt af van het statige karakter van de Molijnlaan. Deze woningbouw heeft ook geen relatie met de maat en de schaal van de Molijnlaan. In dit beeld sluiten de achtererven van de Molijnlaan en de Boterdijk op elkaar aan, vaak gescheiden door opgaand groen. Voor een goede schaalopbouw ten	
--	--	--	---	--

			opzichte van de woningen aan de Boterdijk is op het achterterrein een lang gestrekt bijgebouw geplaatst als erfscheiding en hoogte overgang. Daarnaast wordt de positie van deze erfgrans 1,5 meter verschoven ten gunste van de bewoners aan de Boterdijk. Door deze stapsgewijze opbouw wordt het appartementengebouw vanuit de Boterdijk niet direct in zijn geheel ervaren. Daarnaast is de tussenliggende afstand voor een bebouwde kom groot te nemen. Het appartementengebouw is op een positie gezet welke zich goed verhoudt met het groenen de bebouwde relatie van de Molijnlaan. Het binnenterrein en de bergingen zorgen voor een gepaste afstand ten opzichte van de Boterdijk. Het voorterrein met een parkachtige vorm en inrichting draagt bij tot een aangename ruimte passend in de aanwezige groene beeldkwaliteit van de Molijnlaan. De witte kleur van het gebouw verwijst naar de monumentale witte villa's gelegen aan de Molijnlaan. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en krijgt hierdoor een hoogwaardige uitstraling. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw zich goed verhoudt met zichzelf en de omgeving.	
B.VIII.2.		B.VIII.2. Aanwezige bomen in de directe omgeving De gekozen locatie van het toekomstige gebouw ligt dicht op de erfgrans. De kans is groot, naar de mening van de indieners van de zienswijzen, dat het wortelgestel van de omliggende bomen in gevaar komt door de graafwerkzaamheden en het wegpompen van water. Hierdoor komen de bomen aan de F.A. Molijnlaan en de bomen langs "het Paadje" in gevaar. Tweede punt van zorg is dat de bomen van de indieners van de zienswijzen (F.A. Molijnlaan 158) op de erfgrans staan. Deze bomen gaan in de	B.VIII.2. Aanwezige bomen in de directe omgeving Naar aanleiding van dit punt van de ingediende zienswijzen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de particuliere bomen. Dit aanvullende bomenonderzoek van Boomadvies Nederland van 15 maart 2023 is in de Ruimtelijke Onderbouwing verwerkt (zie paragraaf 5.9 van de Ruimtelijke Onderbouwing en zie Bijlage 30 bij de Ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoeksrapport is: "Op basis van de boominventarisatie, de beoordeling van projectinvloeden en de resultaten van het aanvullend bewortelingsonderzoek, is te concluderen dat het	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

		toekomst overlast veroorzaken bij de toekomstige burens door overhangende takken. Doordat de bomen in het vastgestelde boomzone gebied liggen betekent dit dat deze bosrijke gebieden extra bescherming kennen vanwege de bomenverordening. Indien er van de zienswijzen wordt uitgegaan, vraagt zich af wat dat concreet betekent in deze situatie. De indieners van de zienswijzen zijn bezorgd om de gekozen bouwlocatie, dicht tegen de bomen. Mochten er overhangende takken verwijderd moeten worden in de toekomst dat maakt dat de bomen kwetsbaar. Dit is ook nadelig voor de vele dieren die in de bomen huizen.	realiseren van een verhoogd terras geen negatief effect heeft op het duurzaam behoud van de 15 aangrenzende bomen aan de F.A. Molijnlaan 158 te Nunspeet. Het terras kan zonder aanpassingen gerealiseerd worden. Wel wordt geadviseerd om boombeschermende maatregelen te treffen tijdens de aanleg van het terras. De bomen staan namelijk direct op de erfgrans (zonder enige bescherming van bijvoorbeeld een hekwerk), waardoor ongewenste schade aan de bomen kan ontstaan."	
--	--	--	---	--

B.VIII.3.		B.VIII.3. Privacy De indieners van de zienswijzen (F.A. Molijnlaan 158) kijken tegen een pand van 13,5 meter hoog aan, zodra het bouwplan is gerealiseerd. Naar mening van de indieners van de zienswijzen komt een pand van deze omvang veel te dicht op hun huis te staan. De toekomstige bewoners van het appartementengebouw hebben zicht op de kamer en tuin van de indiener van de zienswijzen. Dit doet afbreuk aan de hun privacy.	B.VIII.3. Privacy De gemeente acht de hoogte van het gebouw van 13,5 hoog op deze plaats aanvaardbaar. Het appartementengebouw komt verder op een afstand van 17 meter van de achterste punt van de woning F.A. Molijnlaan 158 te staan. Het voorhuis bevindt zich op circa 25 meter van het appartementengebouw. Dit zijn aanvaardbare afstanden in een woonomgeving, en ook in de omgeving van de F.A. Molijnlaan op deze plaats.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.
B.VIII.4.		B.VIII.4. Slot Naar mening van de indiener van de zienswijzen had er gekozen moeten worden voor een reguliere en algemeen aanvaarde bestemmingsplanprocedure i.p.v. een afwijkingsprocedure. De gemaakte keuze is niet verantwoord vanwege de schaalgrootte en impact van het bouwplan voor de directe omgeving en Nunspeet in het algemeen. Ook is het inzetten van de Crisis- en herstelwet, naar mening van de indieners van de zienswijzen, niet bedoeld is voor een dergelijk appartementencomplex. Indieners van de zienswijzen roepen de gemeente op om alle geplande voorbereidende of daadwerkelijke activiteiten per direct te staken en/of op te schorten.	B.VIII.4. Slot Bestemmingsplanprocedure of Uitgebreide afwijkingsprocedure De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft niet voor welke procedure voor een plan/project moet worden toegepast. Een bestemmingsplanprocedure wordt niet voorgeschreven. De wet laat aan de overheid de vrijheid om een uitgebreide afwijkingsprocedure toe te passen. De uitgebreide afwijkingsprocedure is een wettelijke mogelijkheid. Er is voor dit project voor een uitgebreide afwijkingsprocedure gekozen, omdat dit een zelfde soort procedure is als die bij zogenoemde "Woningbouw op Maat"-projecten binnen de gemeente wordt toegepast. Dit, om ongelijkheid hierbij te voorkomen. Bovendien kan bij een omgevings-vergunningprocedure eenvoudiger een termijn worden gesteld waarbinnen de bouw van het appartementencomplex en de bouw van de vier woningen voltooid dient te zijn (in dit geval binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning). Crisis- en herstelwet (Chw.) In totaal worden er twaalf woningen gerealiseerd	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project.

			met de gepresenteerde bouwplannen. Hierdoor wordt er voldaan aan de criteria van de Crisis- en herstelwet (Chw). Het project voldoet namelijk aan de criteria die zijn genoemd in artikel 3, lid 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Er is namelijk sprake van "ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden (.....) ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden". In dit geval wordt er ook gebruik gemaakt van het Projectuitvoeringsbesluit van de Crisis- en herstelwet, Afdeling 6. Dit heeft voordelen t.o.v. algemene regeling, omdat dit woningbouwprocedures kan versnellen.	
--	--	--	---	--

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Adviezen / Conclusies
B.IX.	 met brief van 30 augustus 2022, (per mail ontvangen d.d. 30 augustus 2022).	B.IX. Er is door  d.d. 30 augustus 2022 een brief met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.IX.1.		B.IX.1. Junior College  is geïnformeerd betreffende de informatiebrief van de gemeente aangaande de voorgenomen nieuwbouw aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172. Naar de mening van de indiener van de zienswijzen staan er onjuistheden in de brief. Het Junior College is een samenwerkingsschool. Voor de nieuwbouw van dit Junior College is het een voorwaarde dat deze gelegen is naast het Nuborgh College en dat deze daar een directe verbinding mee heeft. Voor de realisatie van het Junior College is een strook van 30 meter grond van het perceel F.A. Molijnlaan 172 nodig. Dit nog bovenop de richtafstand van 10 meter. Tijdens de ontwikkeling van het ontwerp is dit steeds het uitgangspunt geweest. Vanuit de gemeente Nunspeet is toegezegd dat deze strook grond beschikbaar komt voor de nieuwbouw. In een inpassingstudie is onderzoek gedaan naar alternatieve mogelijkheden. Hierdoor is naar	B.IX.1. Junior College Bedoeld zal zijn dat er onjuistheden staan in de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit. Hierop wordt in onze reactie bij punt B.IX.2 ingegaan. Naar mening van de gemeente vormt de ontwikkeling van het voorgenomen bouwplan van de F.A. Molijnlaan 166 en 172 geen belemmering voor de plannen van het Junior College. Dit is aangepast in Paragraaf 5.11 en Paragraaf 6.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit. De stand van zaken op het moment dat de Ruimtelijke Onderbouwing werd geschreven was dat er onderzoek werd gedaan naar inpassing van het Junior College binnen de muren van de Veluvine. Aangezien die inpassing niet heeft plaatsgevonden en de locatie van het Junior College onderdeel is van de herijking van het SHP blijft het betreffende perceel gereserveerd voor de mogelijke	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project. Dit, behoudens dat Paragraaf 5.11 en de Paragraaf 6.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit zijn aangepast.

		mening van de indiener van de zienswijzen vertraging en onduidelijkheid ontstaan. Kennelijk is bij de gemeente de indruk ontstaan dat de nieuwbouwplannen van het Junior College niet meer actueel zouden zijn. De indiener van de zienswijzen vertrouwt erop dat de voorgenomen plannen voor bebouwing van het perceel F.A. Molijnlaan 172 afgestemd worden op de nieuwbouwplannen van het Junior College en dat de toegezegde strook grond van 30 meter van dit perceel beschikbaar blijft voor het Junior College.	nieuwbouw van het Junior College. De paragrafen 5.11 en 6.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit zijn aangepast. Binnen de genoemde strook van 30 meter van het perceel is het mogelijk om een uitbreiding van het Junior College te realiseren op basis van het principe van een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	---	--	--

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente Nunspeet	Voorstel tot wijzigen projectuitvoeringsbesluit
B.X.	AK Nunspeet, met brief van 30 augustus 2022, (per mail ontvangen d.d. 30 augustus 2022).	B.X.0. Er is door [redacted] d.d. 30 augustus 2022 een e-mailbericht met zienswijzen ingediend. Hieronder worden puntsgewijs de ingediende zienswijzen behandeld. In de volgende kolom hiernaast wordt de reactie van de gemeente Nunspeet op deze zienswijzen weergegeven. Eventuele adviezen/conclusies met betrekking tot het project / bouwplan worden in de laatste kolom vermeld.		
B.X.1.		B.X.1. De plannen voor de uitbreiding van de school op het perceel tussen de Veluvine en het perceel voor het plan F.A. Molijnlaan 166-172 De indieners van de zienswijzen zijn verbaasd door de beschrijving van de impact op het Nuborgh College Veluvine. Dit staat beschreven in paragraaf 5.12 (is geworden paragraaf 5.11) en 6.4 van het projectuitvoerbesluit. In het Projectuitvoeringsbesluit staat beschreven dat uitbreiding van het gebouw van de Veluvine niet noodzakelijk is en dat er voor het perceel dat is gelegen tussen de Veluvine en het plan F.A. Molijnlaan 166-172 alternatieve plannen worden ontwikkeld. Naar mening van de indieners van de zienswijzen is dit onjuist. De inpassingsstudie heeft geleid tot de conclusie dat inpassing van het Junior College in de MFA Veluvine niet mogelijk is. Dit is	B.X.1 De plannen voor de uitbreiding van de school op het perceel tussen de Veluvine en het perceel voor het plan F.A. Molijnlaan 166-172 Naar de mening van de gemeente is het bouwplan F.A. Molijnlaan 166-172 geen belemmering voor plannen van het Junior College. De stand van zaken op het moment dat de Ruimtelijke Onderbouwing werd geschreven was dat er onderzoek werd gedaan naar inpassing van het Junior College binnen de muren van de Veluvine. Aangezien de inpassing niet heeft plaatsgevonden en de locatie van het Junior College onderdeel is van de herijking van het SHP blijft het betreffende perceel gereserveerd voor de eventuele	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het plan / het project. Dit, behoudens dat de Paragraaf 5.11 en de Paragraaf 6.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit zijn aangepast.

	door de wethouder ook medegedeeld aan de gemeenteraad. Uitbreiding van de Veluvine zal daarom noodzakelijk zijn. In het projectuitvoeringsbesluit staat beschreven dat uitbreiding van het gebouw van de Veluvine niet noodzakelijk is en dat er voor het perceel dat is gelegen tussen de Veluvine en het plan F.A. Molijnlaan 166-172 alternatieve plannen worden ontwikkeld. Naar mening van de indieners van de zienswijzen is dit onjuist. De inpassingsstudie heeft geleid tot de conclusie dat inpassing van het Junior College in de MFA Veluvine niet mogelijk is. Dit is door de wethouder ook medegedeeld aan de gemeenteraad. Uitbreiding van de Veluvine zal daarom noodzakelijk zijn. In paragraaf 6.12 (bedoeld is paragraaf 6.4) van het Projectuitvoerbesluit wordt aangegeven dat de richtafstand van 10 meter ruimschoots wordt gehaald, omdat de afstand tussen het plangebied en de bestaande school 30 meter bedraagt. Echter wordt er gebouwd tot de erfgrens, hierdoor wordt de richtafstand niet behaald. Er is door de gemeente toegezegd dat er 30 meter van het perceel F.A. Molijnlaan 172 ter beschikking komt voor de nieuwbouw van het Junior College. De huidige plannen voldoen hier niet aan. In 6.12 (bedoeld is paragraaf 6.4) van het projectuitvoeringsbesluit staat "Voor het tussenliggende gebied is de invulling nog niet bekend. Wel is duidelijk, dat de bedrijfsfunctie vervalst. Indien de ruimtelijke procedure wordt doorlopen, om dit gebied in te vullen, moet rekening gehouden worden met de woningen die nu worden ontwikkeld." Naar mening van de indieners van de zienswijzen is dit incorrect. De volgorde van de omgedraaid. De nieuwbouw van het Junior College bevindt zich	nieuwbouw van het Junior College. De Paragrafen 5.11 en 6.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing van het Projectuitvoeringsbesluit zijn aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen.	
--	--	--	--

		al in het stadium van definitief ontwerp. De eventuele bouw van woningen zal daarop afgestemd moeten worden, i.p.v. andersom. Bovengenoemde punten maken dat de indieners van de zienswijzen bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen plannen in de huidige vorm. Indieners van de zienswijzen treden graag in overleg met de gemeente om eventuele onduidelijkheden weg te nemen en te waarborgen dat de bouw van deze woningen de uitbreiding van het Nuborgh College Veluvine ten behoeve van het Junior College niet in de weg staat.		
--	--	--	--	--

