

Inspraak- en vooroverlegnota Bestemmingsplan Elspeet noordwest

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Elspeet noordwest heeft in het kader van de inspraakprocedure van 2 december 2009 t/m 12 januari 2010 ter visie gelegen. Op 7 december 2009 is in dorpshuis Amicitia te Elspeet een informatiebijeenkomst over het voorontwerp gehouden. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van vooroverleg naar diverse instanties gezonden. Onder 2 is een antwoord gegeven op de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

Tijdens de commissievergadering van 3 december 2009 is een korte toelichting gegeven op de uitgangspunten van het Voorontwerp-bestemmingsplan en het te volgen proces. Volgens het geaccordeerde plan van aanpak vindt de inhoudelijke behandeling van het voorontwerp in de commissie plaats naar aanleiding van een notitie inspraak- en vooroverleg, waarin de resultaten van inspraak en vooroverleg zouden worden weergegeven en becommentarieerd.

Het bestemmingsplanproces heeft aanzienlijke vertraging opgelopen omdat de resultaten van het woningbehoeftenonderzoek voor het dorp Elspeet moesten worden afgewacht. Het resultaat is van grote invloed op de vormgeving van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gelet op de resultaten van het woningbehoeftenonderzoek, de aantallen woningen die op grond van het Kwalitatief Woningbouwprogramma tot 2020 in de gemeente Nunspeet mogen worden gebouwd en de overige woningbouwplannen in Elspeet, zijn wij van oordeel dat gekozen moet worden voor het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan voor alleen het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied. In het commissievoorstel wordt een nadere motivatie voor deze keuze gegeven en wordt een concreet voorstel gedaan voor het vervolgproces. Ter verduidelijking is aan dit voorstel een schets van het verder te ontwikkelen plangebied toegevoegd.

15 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Nunspeet.

2. antwoord op de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties

<p>1. J. Vlijm, Stakenbergweg 20 8075RA Elspeet</p>	<p>Wil woningbouw (twee onder 1 kap woning) realiseren op het perceel sectie F 4658, die in het plangebied gelegen is en beplant is met coniferen</p>	<p>Op 4 februari 2010 heeft een toelichtend gesprek over de inspraakreactie plaatsgevonden. Het verslag is aan de inspraakreactie toegevoegd.</p> <p>Voorheen kon geen woningbouw op de locatie plaatsvinden in verband met een aanwezige milieucirkel die inmiddels is opgeheven.</p> <p>Het is uit stedenbouwkundig oogpunt een goede keus om de locatie voor woningbouw te benutten. Het terreintje dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, wordt momenteel gebruikt voor het kweken van coniferen en loofbomen voor het tuincentrum dat zich op Nachtegaalweg 1a bevindt en biedt tussen de bestaande bebouwing een enigszins rommelige aanblik</p> <p>Enkele jaren geleden is medewerking verleend aan het realiseren van een twee onder één kap woning op de locatie ten zuiden van het betreffende perceel. De bestaande bebouwing is ter plaatse dicht op de weg gelegen en komt daardoor vrij massaal over. Het op dezelfde manier bebouwen van de in het geding zijnde bouwlocatie verdient daarom geen aanbeveling.</p> <p>In verband hiermee wordt voorgesteld het bouwvolume op de bedoelde locatie aan te passen zoals op de bij deze nota behorende verkavelingschets indicatief is aangegeven.</p> <p>Aandachtspunt is verder het hoogteverschil tussen de te bebouwen locatie en het openbare gebied dat deel uitmaakt van het Kulturhusproject. Wanneer de locatie wordt aangewend voor woningbouw zullen extra voorzieningen moeten worden getroffen om wateroverlast te voorkomen.</p> <p>Met uitzondering van een bodemonderzoek voordat bouwvergunning verleend kan worden, zijn geen specifieke onderzoeken nodig. Als de locatie als</p>
---	---	---

		<p>nieuwe bouwlocatie meelift in het plangebied is een exploitatiebijdrage verschuldigd, die krachtens een anterieure overeenkomst of op basis van het exploitatieplan geïnd zal worden.</p> <p>Reden tot aanpassing van het voorontwerp.</p>
<p>2. R.P. van der Horst, Apeldoornseweg 25, 8075 BM Elspeet</p>	<p>Is verheugd dat in het plan supermarktlocatie is opgenomen. Wil de locatie invullen met kleinschalig non-food eventueel in combinatie met horeca.</p> <p>Op een aantal aspecten wijkt het voorontwerpbestemmingsplan af van het in gediende schetsplan. Het gaat daarbij over de omvang en bevoorradings, de maximaal toegestane bouwhoogte en de luifels</p>	<p>In de eerste plaats wordt opgemerkt dat vestiging van de supermarkt in het plangebied uit ruimtelijk oogpunt verre van ideaal is, gelet op het feit dat de Nachtegaalweg een eenrichtingsweg is en de supermarkt voor ongewenste verkeersbewegingen gaat zorgen.</p> <p>Bij de verplaatsing van de supermarkt zijn slechts beperkte publieke belangen in het geding. Hoewel er op rommelige wijze bij de te verplaatsen winkel geparkeerd wordt, is er op dit moment aan de Apeldoornseweg geen sprake van een verkeersonveilige situatie die verplaatsing nodig maakt. De winkel kampt met ruimtegebrek en het is voor de kern Elspeet van belang dat het winkelvoorzieningsniveau op peil blijft. Dat is ook het enige argument om de exploitant een voorrangpositie in het plangebied te geven. Van een aanvullende horecafunctie kan mede in verband hiermee geen sprake zijn.</p> <p>In het voorontwerp-bestemmingsplan is een locatie voor de te verplaatsen supermarkt in het noordelijk deel van het plangebied geprojecteerd. De betreffende locatie is geen eigendom van de gemeente. Uit nader onderzoek is gebleken dat het risico aanwezig is dat de locatie uiteindelijk voor een andere detailhandelsvestiging gebruikt gaat worden. Daarmee zou de doelstelling van het opnemen van de locatie in het plangebied doorkruist worden.</p> <p>Uit onderzoek is verder gebleken dat het inpassen van de supermarkt in het zuidelijk deel van het plangebied tot complicaties met de ontsluiting leidt.</p> <p>Gelet hierop wordt voorgesteld in het plangebied geen ruimte meer te reserveren voor inpassen van de supermarkt.</p>

		<p>In overleg met de exploitant wordt gezocht naar een betere locatie in de nabijheid van het centrum met een betere ontsluitingsstructuur.</p> <p>Reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>3. R. van der Slikke, Nachtegaalweg 19 8075 AW Elspeet</p>	<p>Verzoekt via het bestemmingsplan Elspeet noordwest een woonbestemming toe te kennen aan de tot woning verbouwde garage op het perceel Nachtegaalweg 19</p>	<p>Op 4 februari 2010 heeft een toelichtend gesprek over de zienswijze plaatsgevonden. Het verslag is aan de inspraakreactie toegevoegd.</p> <p>Het betreffende perceel is gelegen buiten de grenzen van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Elspeet noordwest en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Elspeet dorp 2000. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen het woningvlak mag alleen een vrijstaande woning worden gerealiseerd.</p> <p>De bewoning van de garage is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Zoals in de brief is aangegeven gaat het om een al jarenlang met het bestemmingsplan strijdige woonsituatie.</p> <p>Het verzoek zal beoordeeld worden in het kader van de integrale herziening van bestemmingsplan Elspeet dorp. De procedure tot actualisatie van dat bestemmingsplan is inmiddels gestart.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>4. Familie erven H. de Weerd Korenerf 11 8075 CZ Elspeet</p>	<p>De gekozen locatie van de supermarkt wordt als storend ervaren en is zeer ongelukkig gekozen. Voorgesteld wordt de supermarkt op een andere locatie te projecteren. Daarvoor worden het Kulturhusterrein, het groengebied tussen de Ds. Wisseweg en de ds. Lamansweg en de locatie Staverdensweg 89 als alternatieven genoemd.</p>	<p>De supermarktlocatie wordt uit het ontwerp gehaald (zie de reactie onder 2)</p> <p>De Kulturhuslocatie staat niet meer ter discussie omdat het gebouw al in aanbouw is.</p> <p>Wanneer genoemde locatie tussen de ds. Wisseweg en de ds. Lamansweg als supermarktlocatie zou worden benut zou de groenstructuur van het gebied fundamenteel worden aangetast. Dit is in strijd met de vastgestelde structuurvisie van 2008.</p>

	<p>Er is relatief erg veel groen en verkeersruimte in het plangebied voorzien, wat ten koste gaat van de uitgeefbare meters. Er wordt gepleit voor een betere verhouding tussen de bruto terreinmeters en de netto uitgeefbare grond</p> <p>Er wordt geadviseerd om meer flexibiliteit in het plan op te nemen qua woningtypologie, daar waar nu vrijstaande woningen in het gebied gepland zijn in ieder geval de mogelijkheid te bieden daar 2 onder 1 kap woningen te kunnen realiseren</p>	<p>Uit overleg met de provincie en een landschapsdeskundige is gebleken dat de locatie Staverdenseweg 89 evenmin een bruikbaar alternatief is.</p> <p>Er is in het voorontwerp gekozen voor de open structuur om de beleving van de oude enk niet verloren te laten gaan. Het voorontwerp vormt op dit punt een uitwerking van de structuurvisie zoals deze in augustus 2008 door de raad is vastgesteld.</p> <p>De opzet van het bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plangebied zal zodanig zijn dat optimaal kan worden ingespeeld op de woningbehoefte.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>5. Fam. J. de Bruin, Nachtegaalweg 47/47a te Elspeet</p>	<p>Verzoek tot het meeliften in het bestemmingsplan om een dubbele woning op het perceel gelegen tussen Nachtegaalweg 47 en Nachtegaalweg 41 te kunnen bouwen en de woning Nachtegaalweg 47a te kunnen verbouwen.</p>	<p>Op 28 januari 2010 heeft een toelichtend gesprek over de zienswijze plaatsgevonden. Het verslag is aan de inspraakreactie toegevoegd.</p> <p>Het betreffende perceel is gelegen buiten de grenzen van het plangebied Elspeet noordwest.</p> <p>Het verzoek dient beoordeeld te worden in het kader van de integrale herziening van bestemmingsplan Elspeet dorp. De procedure tot actualisatie van dit bestemmingsplan is inmiddels gestart.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>6. Fam. J. Kaashoek, Stakenbergweg 9 te Elspeet</p>	<p>In verband met de aanwezigheid van steenuilen zou het plan in zijn huidige vorm geen doorgang kunnen vinden.</p> <p>Er is hoogbouw geprojecteerd op korte afstand van de genoemde woning; De goot-/nokhoogte van de geprojecteerde woningen achter de betreffende woning mogen op grond van het voorontwerp 7/10 meter worden. Daarmee</p>	<p>Voor de steenuilen zullen compenserende/mitigerende maatregelen worden getroffen. Dit heeft echter geen invloed op de vormgeving van het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Omdat voor het noordelijke gedeelte van het oorspronkelijke plangebied geen bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht kan een reactie op de overige punten van inspraak achterwege blijven.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het</p>

	<p>wordt onnodig de privacy op grove wijze geschaad.</p> <p>Achter de woning Stakenbergweg is bebouwing gepland terwijl er vrij veel groen in het plangebied aanwezig is. Graag een herschikking van groen en woningbouw</p> <p>De monumentale beuk op de grensscheiding grenzend aan het bestemmingsplan wordt door de plannen bedreigd. Deze boom verdient bescherming</p> <p>De bezwaren worden deels uit de weg geruimd als de gemeente bereid is een strook grond van 5 meter breedte over de achterzijde van het perceel van de fam. Kaashoek (met een lengte van ongeveer 50 meter) onder schappelijke voorwaarden aan de familie te verkopen</p>	<p>voorontwerp</p>
<p>7. Zorgcentrum Oranjehof Gerrit mouwweg 13, 8075 AT Elspeet</p>	<p>Er wordt gepleit voor een samenhangende infrastructuur in het plangebied. Met name rond het Kulturhus, de zorgwoningen en de te realiseren verpleegunits.</p>	<p>Voor zover de opmerkingen betrekking hebben op de manier waarop de gebieden met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer" bij voorkeur moeten worden ingericht, zijn zij voor het vaststellen van het bestemmingsplan niet relevant, maar komen zij bij de inrichtingsplannen aan de orde, omdat de bestemmingsregels de voorgestelde maatregelen mogelijk maken.</p> <p>Dit geldt eveneens voor de opmerkingen over een goed loop- en wandelgebied voor ouderen en de verkeerssituatie</p> <p>Voor het realiseren van een kinderboerderij is in het plangebied te weinig ruimte beschikbaar. Bovendien zou in dat geval bebouwing in een zichtlijn worden gebouwd, wat ongewenst is.</p> <p>Geen reden tot aanpassing voorontwerp</p>

Reacties in het kader van vooroverleg

<p>8. Brandweer veiligheidsrisico Noord- en Oost Gelderland Postbus 234 7300 AE Apeldoorn</p>	<p>In het kader van de externe veiligheid zijn er geen beperkende opmerkingen. Ten aanzien bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt geadviseerd contact op te nemen met de lokale brandweer.</p>	<p>Bij de inrichting van het gebied zal met de plaatselijke brandweer overleg worden gevoerd over de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>9. Lokale Brandweer Nunspeet</p>	<p>Met betrekking tot de bereikbaarheid in het plan zijn geen aanvullende voorwaarden nodig; Om in de toekomst de bluswatervoorziening te waarborgen wordt de secundaire bluswatervoorziening steeds belangrijker. In het plan moet hierin worden voorzien. Twee punten aanbrengen aan de noordkant en de zuidkant van het plangebied. Gelet op de grondwaterstand moeten de putten worden uitgevoerd met een permanente dompelpomp</p>	<p>De planregels dienen zodanig te worden geredigeerd dat gronden met de bestemming "Groen" en "Verkeer" mede bestemd zijn voor bluswatervoorzieningen. Reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>10. Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad</p>	<p>Geen opmerkingen over het voorontwerp. Gelieve bij de verwezenlijking van het plan rekening te houden met de ligging van de leidingen</p>	<p>Bij de verwezenlijking van het plan zullen in overleg met Vitens de leidingen aangelegd en eventueel verplaatst worden. Geen reden tot aanpassing van voorontwerp</p>
<p>11. Waterschap Veluwe, Postbus 4142 7320 AC Apeldoorn</p>	<p>Geen opmerkingen over het voorontwerp</p>	<p>v.k.a. Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>12. Tele2 Nederland BV Postbus 22697 1100 DD Amsterdam ZO</p>	<p>Geen belangen in het plangebied</p>	<p>v.k.a. Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>13. Provincie Gelderland</p>	<p>In de streekplanherziening 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is het beoogde plangebied aangewezen als zoekzone wonen. De zoekzones zijn bedoeld als 'ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke func-</p>	<p>Gelet op de specifieke demografische situatie in Elspeet en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte valt niet uit te sluiten dat de gehele zoekzone Elspeet noordwest in de toekomst benut moet worden om in de plaatsgebonden woningbehoefte te kunnen voorzien.</p>

	<p>ties'. Daarbij is opgenomen dat de omvang van de zoekzones tweemaal de behoefte aan uitbreiding van de voorraad woonlocaties is, zodat het bouwprogramma op deze locatie nooit de gehele zoekzone omvat. Met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt de gehele zoekzone wonen aan de noordwestzijde van Elspeet ingevuld. Dit impliceert dat de zoekzone aan de zuidzijde van de kern Elspeet niet voor uitbreiding van stedelijke functies benut kan worden.</p> <p>Verzocht wordt duidelijk te maken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemaakte afspraken in de regio dat tot 2020 voor maximaal 954 woningen plancapaciteit ontwikkeld wordt.</p>	<p>Gelet op de regionale afspraken in het kader van het KWP en de potentiële woningbouwplannen op inbreidingslocaties in Elspeet is het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor de gehele zoekzone op dit moment niet opportuun.</p> <p>In verband hiermee wordt een knip aangebracht in het voorontwerpplan en wordt alleen het zuidelijke deel van het oorspronkelijke plangebied verder in procedure gebracht.</p> <p>In de plantoelichting zal worden toegelicht dat het plan aansluit bij de regionale afspraken over de te ontwikkelen plancapaciteit.</p> <p>Reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>14. Plaatselijke Werkgroep Toegankelijkheid Nunspeet</p>	<p>Op dit moment is het nog niet mogelijk inhoudelijk te reageren omdat er geen inzicht bestaat hoe het straatwerk wordt uitgevoerd</p>	<p>Voor kennisgeving aannemen. Te zijner tijd betrekken bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het gebied.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>15. Gelders Genootschap postbus 68 6800 AB Arnhem</p>	<p>Ad. 1b: Op de laatste open enk in Elspeet zou eigenlijk niet gebouwd moeten worden. De locatie Grote Kolonie aan de uitvalsweg naar Stakeriberg lijkt een betere.</p>	<p>De locatie Noordwest is al meer dan 15 jaar geleden aangewezen als woningbouwlocatie. In 1998 is er een verkaveling opgesteld inclusief een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan. Delen van dit stedenbouwkundig ontwerp zijn inmiddels gerealiseerd. Het woongebied aan de zuidrand van de enk dateert zelfs al van de jaren 80. In de huidige situatie ligt er slechts een rudiment van wat ooit een onbebouwde enk was. De huidige kwaliteit is dus minimaal en biedt weinig kansen voor herontwikkeling tot een cultuurhistorisch verantwoorde open enk.</p> <p>Bovendien zijn inmiddels diverse afspraken gemaakt met belanghebbenden voor een bouwtitel in dit voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>De vraag is of de Grote Kolonie wel zo geschikt is als woongebied. De afstand tot de voorzieningen is groot, de impact op het open buitengebied, cq. natuurgebied is aanzienlijk. Indien</p>

	<p>Ad 2a: De verweving met het landschap zou veel sterker moeten zijn. Het huidige plan is gedateerd in zijn opzet.</p> <p>De opzet sluit aan bij stedenbouwkundige opvattingen uit het eind van de vorige eeuw en is dan ook een directe uitwerking van het beeldkwaliteitplan uit 1998. In de huidige tijd zou voor een benadering worden gekozen die zich mee laat inspireren door het oude kampenland-schap met houtwallen, de heidepaden structuur en de relaties van de erven met het landschap.</p>	<p>agrarische activiteiten zullen stoppen, zoals door GG gesuggereerd, ontstaan er ook kansen voor natuurherstel. Dat herstel zou dan door een nieuwe woonwijk worden geblokkeerd. De locatie valt tevens buiten de zoekzone wonen.</p> <p>Conclusie is dat de aanbeveling om de enk open te laten en de Grote Kolonie tot woongebied te ontwikkelen gezien de huidige stand van zaken achterhaald is.</p> <p>Waar mogelijk zijn oude structuren in het plan verwerkt. Oude kerkpaden zijn gerespecteerd voor zover nu nog aanwezig. Het plan biedt bovendien een nieuw kerkpad over de enk, nu drift, naar het oude centrum. Integratie van de schaapskooi was al niet aan de orde omdat zij aan overzijde van een weg gelegen is en van het plangebied gescheiden is door woningbouw kavels. Nu het noordelijke deel van het plangebied afgeknipt wordt is deze opmerking niet relevant meer.</p> <p>Het versterken van verbindingen met het landelijk gebied aan de andere zijde van de Nachtegaalweg ligt buiten de orde en reikwijdte van dit plan. De bestaande wegbeplanting wordt gerespecteerd.</p> <p>Het Gelders Genootschap is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan Elspeet noord van 1998. Zowel het door de raad in 2008 vastgesteld structuurplan als het voorontwerp bestemmingsplan voor het gebied zijn geënt op dit beleidsdocument.</p> <p>In de reactie van het Gelders Genootschap wordt de waarde van dit document nu ter discussie gesteld. De stedenbouwkundige inzichten zouden achterhaald zijn.</p> <p>Er kan niet met recht worden gesteld dat de omstandigheden in Elspeet noord de afgelopen tien jaar zodanig veranderd zijn dat de keuzes die op dit punt in 1998 in overleg met de welstand zijn gemaakt nu ter discussie moeten worden gesteld. Het zou prak-</p>
--	--	---

	<p>Ad. 2b: Oude groen handhaven.</p> <p>De randen van de drift, inclusief de plaatsing van de torentjes, zullen een rommelig beeld opleveren. Richt voorzijden van woningen meer op het groen.</p> <p>Regel de inrichting van de openbare ruimte in het bestemmingsplan.</p> <p>Ad 2c: De binnenkant van de Slingerlaan zal verrommelen.</p> <p>Vernauw de drift bij de ontmoeting met de Slingerlaan door middel van de twee appartementenblokjes. De drift gaat van</p>	<p>tisch gezien betekenen dat het planproces opnieuw zou moeten worden gestart.</p> <p>In verband hiermee wordt de aanbeveling in de eerste alinea van pagina 4 om het plangebied te vergroten niet opgevolgd.</p> <p>Ad. 2b; Het groen wat nu op de enk aanwezig is, is zeer marginaal. Als de boomkwaliteit het toelaat kunnen bestaande bomen worden geïntegreerd in het parkontwerp. Waardevolle houtwallen zijn niet aanwezig.</p> <p>Door de vergroting van bouwvolumes is de open ruimte van de drift inderdaad hier en daar wat versmald. De bedoeling van drift is overigens dat het een informeel karakter heeft, waarbij in het groen een zichtlijn naar de torens vrijgelaten wordt. De door GG voorgestelde begeleidende bebouwingswand zal er toe leiden dat deze as veel te stads wordt. Het is voor een heidedorp als Elspeet niet passend om een formele as aan te leggen. Indien de verkaveling wordt herijkt, mede in het kader van het bijgestelde woningbouwprogramma, zal getracht worden om de ruimtelijke werking te vergroten.</p> <p>De inrichting van het openbaar gebied wordt geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is daar niet het geëigende document voor. Binnen de bestemming verkeer en groen kunnen alle gewenste inrichtingselementen verwezenlijkt worden.</p> <p>Ad 2c: In het profiel is ook aan de binnenzijde een groenstrook voorzien. De blokken staan op een eenduidige manier allemaal met de kop aan de laan. Dit samen zal niet snel tot een rommelig beeld leiden. Het al of niet plaatsen van schuttingen is behalve op privaatrechtelijke wijze niet afdwingbaar.</p> <p>De drift in het voorontwerpplan gaat juist van het informele niet hard vormgegeven buitengebied, cq. kruising van heidepaden, naar de kerktoren.</p>
--	---	---

	<p>de kerktoren naar niets. Betrek de schaapskooi bij de drift.</p> <p>Ad. 2d: De inrichting van het terrein rondom het Kulturhus, zorgcentrum en pleintje aan de Van Gilstweg meer aandacht geven in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan. Biedt ruimte aan particuliere initiatieven.</p> <p>Ad. 2 e: De situering van de supermarkt is niet voor de hand liggend. Er zou een nadere studie naar alternatieven moeten plaatsvinden. Indien, om welke reden dan ook, toch voor deze locatie gekozen wordt, dan heeft de vormgeving ervan en de openbare ruimte daaromheen nog heel veel aandacht nodig.</p> <p>Ad. 2f: De Nachtegaalweg is geheel autonoom vormgegeven als verkeersader. De cultuurhistorische structuur dreigt onleesbaar te worden.</p> <p>Ad. 3: Het bestemmingsplan is qua woningtypologie nogal dwingend, er zal behoefte zijn aan meer flexibiliteit in de toekomst.</p>	<p>Nu het uitgangspunt is dat in het plangebied geknipt gaat worden moet de noordzijde van het plangebied inclusief de situering van de torentjes op andere wijze worden ingevuld.</p> <p>Een zichtlijn op de schaapskooi gericht past zeer zeker niet bij haar functie als stal. Bovendien stond de kooi ook vroeger veelal in de luwte.</p> <p>Ad 2d: Dit gebied valt inderdaad buiten het huidige beeldkwaliteitplan. De vormgeving van de gebouwen is inmiddels bekend, de inrichting van het tussengelegen gebied eveneens. Voor zover dat mogelijk is in het kader van dit bestemmingsplan zal aan de ruimtelijke kwaliteit aandacht worden besteed. Inrichting door particulier opdrachtgeverschap kan, bestemmingsplantechnisch gezien, in ieder geval al plaatsvinden binnen de voorgestelde regeling.</p> <p>Ad 2 e Zie de reactie op inspraakreactie nr. 2 – voorgesteld wordt de supermarktlocatie uit het plangebied te verwijderen.</p> <p>Ad 2f: De functie van de weg verandert door de ontwikkeling van deze wijk niet. De weg maakt nu eenmaal onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Elspeet. Alternatieven zijn er niet. Het profiel van de weg is zodanig dat de fietser en voetganger een eigen herkenbare loper hebben en dat de bestaande bomen kunnen worden gespaard.</p> <p>Ad 3: Het plan is inderdaad fixerend opgezet. Er wordt overwogen om het plan zodanig aan te passen dat het veranderingen in de toekomstige woningmarkt makkelijker kan opnemen.</p>
--	--	---

	<p>Ad. 4: De inrichting van de openbare ruimte in geheel Elspeet zou eenduidig en samenhangend moeten zijn. Men pleit voor een integrale visie.</p>	<p>Ad 4: Deze aanbeveling wordt in dank voor kennisgeving aangenomen. Conclusie: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan geconcludeerd worden dat enkele van de aangedragen voorstellen aanbeveling verdienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tracht waar mogelijk het bestaande bomenbestand, hoe beperkt ook, te integreren. • Richt de randen van de drift zodanig in dat er geen rommelige randen ontstaan. • Maak de woningbouwregeling flexibeler om beter op veranderingen in de markt te kunnen inspelen. <p>Het verdient aanbeveling de verbeelding en regels van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat locatie en categorisering van de bouwblokken minder star is. Voor het overige geeft deze vooroverlegreactie geen aanleiding om voorontwerp aan te passen.</p> <p>Reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>16. Inspectie VROM Pels Rijkenstraat 1 6800 AC Arnhem</p>	<p>Gelet op de nationale belangen zoals omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen</p>	<p>v.k.a. Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>Ambtshalve aanpassingen</p>		
<p>Nokhoogte maximalen op 10 m1</p>	<p>Op grond van de nieuwe normen van het Bouwbesluit wordt een standaard goot en nokhoogte gehanteerd van 7/10 m1. Het verdient aanbeveling uit te sluiten dat er met toepassing van ontheffingsregels nog hoger kan worden gebouwd</p>	<p>Reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
<p>Inpassen verzoek 's Heerenloo</p>	<p>'s Heerenloo heeft in haar brief van 2 februari 2010 gevraagd om 1134 m² voor de realisering van een woonlocatie voor 18-24 intramurale cliënten in de directe nabijheid van de Oranjehof.</p>	<p>Omdat de gemeente het terrein in eigendom heeft is het geen bezwaar het bestemmingsplan zodanig flexibel op te zetten dat een gedeelte van het gebied zowel voor woningbouw als voor het honoreren van het verzoek van 's Heerenloo kan worden benut. Op de verkavelingsschets die aan deze nota is toegevoegd, is aangege-</p>

		ven hoe de plannen van 's Heerenloo kunnen worden ingepast. In de nog op te stellen exploitatieopzet zullen de financiële gevolgen nog meoten worden uitgewerkt. Reden tot aanpassing van het voorontwerp

