

**Zienswijzennota
en
vooroverleg artikel 3.1.1. van het Bro**

bestemmingsplan
Locatie Laan 44

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan *Locatie Laan 44* heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2011 voor zienswijzen ter visie gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend en in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is er een reactie ingediend.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
1.		1. Het gebouw, dat gerealiseerd zou moeten worden aan Laan 44, zal in de huidige plannen meer dan 14 meter hoog worden. Ook komt het gebouw dicht op de weg te staan. Dat is absoluut niet wenselijk. Het enorme volume van een dergelijk hoog pand domineert veel te veel ten opzichte van monumentale panden zoals De Klokkenberg, het oude postkantoor en het oude gemeentehuis. Ook het dicht op de openbare weg bouwen, is niet wenselijk op deze locatie, omdat het zicht op de Klokkenberg geheel wordt weggenomen. De rooilijn zou gelijk moeten komen te liggen aan die van de Klokkenberg.	1. Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet vastgesteld als aanvullend toetsingskader voor de Welstandsnota. In deze beeldkwaliteitsnota is onder andere het volgende opgenomen: - In ontwikkeling zijnde locaties in en om het centrum zoals de bibliotheek aan de Laan bieden goede mogelijkheden om de kwaliteitsslag in het centrum te ondersteunen en te versterken. - De Laan vormt de noordelijke toegangsweg tot het centrumgebied. De percelen zijn zeer wisselend van grootte, evenals de panden. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang naar het centrum. Om de Z-structuur te benadrukken zou ook het kantoorpand op de hoek van de Laan en de Eperweg een duidelijker gezicht naar de Laan moeten krijgen. De bebouwingshoogte van de bibliotheek wijkt sterk af van het beeld in de Laan. Het gebouw mag meer massa en hoogte hebben. - De bebouwing langs de Laan bestaat voornamelijk uit één of twee lagen met een kap.	Geen aanpassing van het plan.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
			Als het groene karakter behouden blijft, is het denkbaar dat op de grotere kavels hogere bebouwing wordt gerealiseerd tot maximaal drie bouwlagen plus een kapverdieping. - Het grote lage gebouw van de bibliotheek sluit niet aan op de principes langs de Laan. Oplossing: een duidelijk op zichzelf staande massa en ruimte voor groen. - In de Laan is veel verspringing in de rooilijn; losse bebouwing met tuinen tot bijna in het centrum. - Belangrijk daarbij is dat de oorspronkelijke rooilijn en de erfgrenzen, die als gevolg van de komst van publieke functies en gebouwen (bibliotheek en winkels) zijn verwaterd, weer in hun wisselende afstand en richting tot de straat worden hersteld, zodat het hier karakteristieke groene beeld met voorruimtes wordt versterkt. In het verleden zijn meerdere gebouwen, wat betreft maat en plaats uit de rij geplaatst en voortuinen zijn getransformeerd in parkeerterreinen. Dit is een met het oog op de beeldkwaliteit een ongewenste ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen verdient het daarom aanbeveling deze rooilijn met groene ruimtelijke middelen weer beleefbaar te maken en grote stenige vlakken te voorkomen.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		2. In 2006 werden hoge eisen gesteld aan de renovatie van de Klokkenberg. Blijkbaar worden nu minder hoge eisen gesteld aan de omgeving van dergelijke monumenten. Geconcludeerd wordt dat dit wordt gedaan, omdat de gemeente zelf financieel belanghebbende is. 3. Als wordt besloten om mee te werken aan de voorgenomen bouwplannen, dan is het noodzakelijk om bezwaar te maken en planschade in te dienen.	- Stedenbouwkundige karakteristiek Laan: verspringing in rooilijn behouden, afstand tussen panden houden (3 tot 30m), erfgrens beleefbaar als doorlopende tweede rooilijn, afwisseling in bouwvolumes en perceelsgrootte behouden en uitgangspunt: maximaal twee bouwlagen plus kapverdieping, incidenteel kan op grotere kavels tot maximaal drie bouwlagen plus kap worden toegestaan. Het plan is qua hoogte, volume en ligging van de voorgevelrooilijn ontwikkeld in overeenstemming met de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet. Op 19 januari 2011 is het in het ontwerpbestemmingsplan <i>Locatie Laan 44</i> te realiseren bouwplan door de welstandscommissie het Gelders Genootschap positief beoordeeld. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de welstandcommissie ook toetsen aan deze beeldkwaliteitsnota. 2. Gelet op het voornoemde onder 1 kan niet worden gesteld dat nu minder hoge eisen aan de omgeving van monumenten worden gesteld dan in 2006, omdat de gemeente zelf financieel belanghebbende is. 3. Na verdere besluitvorming is er de mogelijkheid een bezwaar, een (hoger) beroep en/of planschadeclaim in te dienen.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
2.		1. Graag zou men een openbare speelplek van circa 50 m² gerealiseerd zien, zie de brief van 21 april 2011 aan de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling, ingeschreven onder nummer I.0014897. In het bestemmingsplan wordt dit wel genoemd maar op het naastgelegen erf. Natuurlijk wordt gepleit voor een openbare speelplek voor de vele kinderen in de buurt. 2. Verder blijft het bezwaar tegen het huidige bestemmingsplan <i>Locatie Laan 44</i> van kracht. De hoogte van het geplande complex is zeker te hoog. Zoals ook in de inspraakreactie is vermeld, neemt het geplande complex de laatste avondzon weg, vooral in het voor- en najaar. De reactie van de gemeente is onjuist als gezegd wordt dat het complex ten noorden van de tuin ligt. De tuin van Lindelaan 5 ligt op het noordoosten. Het geplande complex bevindt zich daar echter ten westen van. Dan neemt het wel degelijk de avondzon weg. 3. Wat zeer spijtig is, is dat er niemand van de commissie even de moeite heeft genomen om de situatie te bekijken voordat zij daar een mening over uitte. Tenslotte is er nu geen aanpassing in het plan, terwijl de commissie dus eigenlijk niet weet waar men over praat.	1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn speelvoorzieningen in de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijfsgebied mogelijk. Zoals in de reactie op de brief van 21 april 2011 is aangegeven, wordt in het najaar van 2011 afgewogen waar in het centrum speelplekken zullen worden gerealiseerd. 2. De toekomstige bebouwing van de Laan 44 ligt inderdaad noordwestelijk ten opzichte van de Lindelaan 5. De mogelijke beperking van het zonlicht door realisatie van het plan is, zoals in de inspraaknota verwoord, niet dusdanig groot, dat het (bouw)plan niet gerealiseerd zou kunnen worden. Bovendien komt het bouwvlak direct achter Lindelaan 5 te vervallen. Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van Vano Vastgoed. 3. De commissie Ruimte en Wonen heeft op 6 december 2010 het voorstel besproken en input gegeven voor de planvorming. Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig opgesteld. De raad zal uiteindelijk een besluit nemen over het ontwerpbestemmingsplan.	Geen aanpassing van het plan.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
3.		1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een gebouw van vier bouwlagen en nog steeds wordt met hetzelfde probleem gekampt. Ondanks de vele indringende discussies in de commissie Ruimte en Wonen, en de vele inspraakreacties, zijn er geen wijzigingen in de opzet van de bouwplannen. Geen eenduidigheid en geen duidelijkheid, zo blijkt uit meerdere commissieverslagen. Nergens in de verslagen is enthousiasme over dit plan waargenomen. Of er waren bezwaren tegen de bouwmassa op deze locatie, of omwille van bijvoorbeeld de partijpolitiek "nolens volens" maar meegaan in de onduidelijke planvorming. Nog steeds onvoldoende draagvlak voor dit ontwerpbestemmingsplan. De strijdigheid met meerdere vastgestelde regels in deze gemeente blijft dus nog volledig overeind.	De indiener van de zienswijze woont hembreed op ruim één kilometer van de locatie Laan 44. De vraag kan daarom worden gesteld of de indiener van de zienswijze als belanghebbende kan worden aangemerkt. Het belanghebbendencriterium is echter niet aan de orde in de zienswijzenprocedure maar pas bij een eventuele beroepsprocedure. 1. Op 5 november 2009 heeft de commissie Ruimte en Wonen ingestemd met de uitwerking van het alternatief uit de raad voor ontwikkeling van de locatie Laan 44 in combinatie met gedeeltelijke bebouwing van de parkeerlocatie Kroonlaan/Zeeweg ter vervanging van het oorspronkelijke massalere plan voor bebouwing met 30 appartementen op de locatie Laan 44. De uitwerking hiervan is het ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in een gebouw van drie bouwlagen plus een kapverdieping. De geponeerde stelling, dat ondanks de vele indringende discussies in de commissie Ruimte en Wonen en de vele inspraakreacties, er geen wijzigingen in de opzet van de bouwplannen zijn, is daarom feitelijk onjuist. Van strijdigheid met meerdere vastgestelde regels in deze gemeente is geen sprake.	Geen reden tot planaanpassing.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		2. De oorzaak van het probleem ligt bij de basisopzet van de ontwerpbouwplannen. De uitgangspunten zijn verkeerd geweest. De opbrengst en de exploitatie hebben te sterk gedomineerd. Jezelf rijk rekenen, en de opbrengst al een bestemming geven, dan wordt het alsmmaar lastiger om daar afstand van te nemen, zo blijkt uit de praktijk. De basis van het probleem ligt dus bij de start van de bouwplannen, aldus oud-bestuurders uit deze gemeente. In het programma van eisen hadden de voorwaarden scherper moeten worden geformuleerd. Hier wordt de kern van het probleem aangehaald. De regie is te veel in handen gegeven van derden. De cultuurhistorie zou toch uitgangspunt en inspiratiebron moeten zijn volgens de Ruimtelijke Toekomstvisie. Ook hier strijdigheid met eerder vastgestelde regels in deze gemeente.	2. Gelet op het voornoemde onder 1 kan niet worden gesteld, dat de basisopzet van de ontwerpbouwplannen verkeerd zou zijn geweest en dat de opbrengst en de exploitatie te sterk gedomineerd heeft. In de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet staat vermeld, dat in de IRTV is opgenomen dat cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich aan de Laan 21, 27 en 50 historisch bouwkundige monumenten met de waardering middelkwaliteit. Dit blijkt uit de provinciale atlas cultuurhistorische waarden, waarvan een uitsnede als bijlage I is bijgevoegd. Het plan is ontwikkeld in overeenstemming met deze beeldkwaliteitsnota en waar mogelijk zullen de in de nabijheid liggende historisch bouwkundige monumenten worden versterkt. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de welstandcommissie dit toetsen en monitoren. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van de verstoring van cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Van strijdigheid met meerdere vastgestelde regels in deze gemeente is dan ook geen sprake.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		3. In het monumentenadvies van het Gelders genootschap wordt in 2003 een heldere uiteenzetting gegeven over de kwaliteiten van de Klokkenberg Laan 50 en de omgeving. In dat advies wordt verwezen naar het in 1993 opgestelde rapport door het Gelders genootschap <i>Nieuwbouw aan de Laan in Nunspeet</i>. Daarin wordt gesteld dat er zich sindsdien in de ruimtelijke karakteristieken ter plaatse geen belangwekkende wijzigingen hebben voor gedaan en is het bewustzijn dat het ruimtelijke ensemble van de Laan voor Nunspeet van bijzondere cultuurhistorische waarde is gegroeid. Met andere woorden de bebouwing in dit gebied was in 2003 nog identiek aan die van 1993. En de bebouwing van 2011 is nog identiek aan die van 2003. Volkomen terecht. Het opgestelde bebouwingsadvies door het Gelders genootschap is dus nog zeer actueel. Dus maximaal drie bouwlagen. In het rapport <i>Nieuwbouw aan de Laan in Nunspeet</i> werd toen uitgegaan van een bouwplan op de locatie tussen de Klokkenberg aan de Laan 50 en het Harmoniegebouw aan de Lindelaan 1. Het woonhuis van mevrouw C.A.W. Schmal, Laan 40 was dus ook van de kaart geveegd. Het bouwterrein van toen was dus 50% breder dan de huidige locatie. Met de voorgestelde massaliteit in het ontwerpbestemmingsplan wordt de locatie overvraagd.	3. Zoals in de inspraaknota vermeld staat, kan van een in juni 1993 opgestelde bebouwingssuggestie door een architectenbureau uit Rotterdam en een aanvullend advies van het Gelders Genootschap en Ameradviseurs 17 jaar later niet meer gesteld worden, dat deze actueel zijn gelet op de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet die op 29 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld is. Het plan is, zoals voormeld, ontwikkeld in overeenstemming met de beeldkwaliteitsnota. Bovendien is het advies van het Gelders Genootschap van 2003 uitgebracht voor de Klokkenberg Laan 50 en niet voor de Locatie Laan 44.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		Deze dichtheid is niet passend in de omgeving die juist gekenmerkt wordt door een ruime situering van zelfstandige bebouwing. Is ook strijdig met het beleid wat er op gericht is weloverwogen om te gaan met specifieke kenmerken van de omgeving. De reactie van de gemeente in de inspraaknota dat het advies van het Gelders Genootschap niet meer actueel zou zijn, is dus pertinent onjuist. Het was verstandiger geweest eerst de inhoud van het rapport te lezen en te beoordelen in plaats de leeftijd daarvan. Op de relatie met het Beeldkwaliteitsplan wordt nog teruggekomen. 4. In dit kwetsbare gedeelte van de Laan heeft besluitvorming vaker een moeilijk verloop gehad. Het pand de Klokkenberg was van oktober 2004 tot maart 2007 dichtgetimmerd en met hekken afgezet. Het een en ander in afwachting van de verdere planontwikkeling van het gebied in de omgeving van de bibliotheek. En dat de sloop ter ternaauwernood kon worden voorkomen. Je mag er toch niet aan denken dat dit bijzondere pand zou zijn gesloopt. Maar nu de consequenties daarvan aanvaarden en in praktijk brengen. Wanneer het eindresultaat er mag zijn dan ben je de moeizame weg daar naar toe ook gauw weer vergeten. Eind goed al goed daar gaan we voor.	4. De bestemmingsplanprocedure van <i>Locatie Laan 44</i> borgt, dat de gewenste zorgvuldige besluitvorming plaatsvindt.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		5. Na veel discussie over de massaliteit van het gebouw en de kwetsbare locatie in de commissie Ruimte en Wonen van 6 december 2010 stelt de heer Leeflang voor de plannen eerst voor te leggen aan deze commissie. Deze commissie beoordeelt meer dan voorheen plannen niet alleen op zichzelf (het gebouw) maar beoordeelt plannen nadrukkelijk in de context van de nabije omgeving. Wethouder Van der Geest geeft aan dat er al een vooroverleg van de Welstand uit 2007 ligt. In deze fase wordt getoetst op bouwmassa en invulling rondom de bestemmingsplanprocedure. Vooral aan de achterkant had de commissie veel bezwaar maar over het beeldbepalende gebouw aan de voorkant niet. De bouwplannen moeten nu eerst verder worden uitgewerkt. Dat zou dan ook te veel ophouden want de aannemer wil nu verder. Bovendien kan de aannemer zich aan zijn verplichtingen onttrekken wanneer voor 1 januari 2011 er geen duidelijkheid is. Nu staat er in het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeentelijke welstandscommissie het bouwplan positief heeft beoordeeld. Gelet op het voornoemde, moet dit het bouwplan uit 2007 zijn. Bovendien moest het bouwplan eerst verder uitgewerkt worden voordat het een eindtoets te kunnen geven. En daarna kan de commissie pas toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.	5. Op 19 januari 2011 is het in het ontwerpbestemmingsplan <i>Locatie Laan 44</i> te realiseren bouwplan door de welstandscommissie het Gelders Genootschap positief beoordeeld. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de welstandcommissie ook toetsen aan deze beeldkwaliteitnota. Van werken in strijd met vastgestelde regels is geen sprake.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		Overigens zou een positief advies een regelrecht brevet van onvermogen zijn richting het Gelders Genootschap. Het is ook niet aannemelijk twee zeer uiteenlopende adviezen in dezelfde situatie en omstandigheden. Informatie is in strijd met de vastgestelde regels, en de volgorde van werken. Meerdere ontvangen adviezen spreken elkaar tegen. 6. Een beeldkwaliteitsplan heeft als doel de bescherming van de bestaande waardevolle bebouwing, en het voorkomen van verstorende nieuwbouw, en onzorgvuldige uitbreidingen en verbouwingen. In het beeldkwaliteitsplan mag minstens dan ook een paragraaf verwacht worden over bestaande stedenbouwkundige cultuurhistorische waarden. Het karakter van de Laan, die cultuurhistorisch van bijzondere betekenis is voor Nunspeet, en zijn stedenbouwkundige kwaliteiten hadden daar zonder meer in vermeld moeten worden. Helaas is daar geen aandacht aan besteed in deze nota. Duidelijk een tekortkoming. Het accent ligt in deze nota ook veel meer op verbeteringen in het kernwinkelgebied Dorpsstraat et cetera. De Laan wordt daarin aangehaald als aanloopgebied naar het centrum. En de locatie ligt helemaal aan het einde van de Z-structuur, om nog even in een lus meegenomen te worden.	6. De Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet is op 29 mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld als beleid en aanvullend toetsingskader voor de Welstandsnota. In de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet staat vermeld, dat in de IRTV is opgenomen, dat cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Het plan is qua hoogte, volume en ligging van de voorgevelrooilijn ontwikkeld in overeenstemming met de Beeldkwaliteitsnota kernwinkelgebied Nunspeet. Op 19 januari 2011 is het in het ontwerpbestemmingsplan <i>Locatie Laan 44</i> te realiseren bouwplan door de welstandscommissie het Gelders Genootschap positief beoordeeld. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de welstandcommissie dit zeer zorgvuldig toetsten en monitoren. De eerder ingediende bezwaren zijn beantwoord en de besluitvorming hierover heeft geleid tot de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan <i>Locatie Laan 44</i>.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		Maar zelfs los van het voornoemde, zijn er in de Beeldkwaliteitsnota meer motieven aan te voeren die pleiten voor drie bouwlagen dan voor vier bouwlagen. En om nog eens gebruik te maken van een uitzonderingspositie op deze locatie is in strijd met de intentie van de nota. Hiervan is al eerder gebruik gemaakt. Een herhaling daarvan zou inhouden dat het niet meer incidenteel is maar structureel. Wat zegt deze nota dan wel over deze locatie: Het gebouw (voormalige bibliotheek) mag meer massa en hoogte hebben. De maximale bouwmassa die in het verleden hier gestaan heeft is een woning met een kap geweest. Een bouwlaag minder dan nu wordt voorgesteld is volledig in overeenstemming met de beeldkwaliteitsnota en evenzo met de welstandsnota. Aangezien er tot op heden niet of nauwelijks inhoudelijk is ingegaan op eerder ingediende bezwaren, zijn deze te beschouwen als bijlagen van deze zienswijze. Te weten het schrijven van 3 april, 11 oktober en 6 december 2010.		
	Ambtshalve wijzigingen	Probleem	Voorstel	
1	Toelichting op de regels	In het ontwerpbestemmingsplan is geen toelichting op de regels opgenomen.	Geadviseerd wordt een toelichting op de regels op te nemen zoals in de bijgevoegde bijlage II.	Toelichting op dit punt ambtshalve aanvullen.
Nr.	Vooroverleg 3.1.1. Bro	Overlegreactie	Reactie gemeente	Advies
1.	Waterschap Veluwe, Postbus 4142 in Apeldoorn	Het Waterschap Veluwe heeft geen op- of aanmerkingen.	Geen opmerkingen.	Geen reden tot planaanpassing.