

Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het volgende voorstel van burgemeester en wethouders besloten:

- Het bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* gewijzigd vaststellen.
- Geen exploitatieplan vaststellen ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

RAADSVOORSTEL

Agendapunt	: 10.
Nr.	: 55.
Datum college	: 19 oktober 2010.
Raadsvergadering	: 28 oktober 2010.
Commissie	: Ruimte en Wonen.
Datum commissie	: 3 juni 2010.
Portefeuillehouder	: E.H. van der Geest.
Onderwerp	: vaststellen bestemmingsplan <i>Locatie Eeckelhagen</i> .

Voorstel

- Het bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* gewijzigd vaststellen.
 - Geen exploitatieplan vaststellen ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
-

Geachte raad,

Inleiding

In Nunspeet is de Multifunctionele Accommodatie (MFA) Veluvine gebouwd. Dit heeft tot gevolg dat er locaties vrijkomen voor onder andere woningbouw. Een van deze locaties is de dependance voor voortgezet onderwijs aan de Eeckelhagen in Nunspeet. Bimo Bouw BV heeft samen met Feekes & Colijn voor deze inbreidingslocaties een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze herontwikkeling levert een waardevolle bijdrage aan de kwaliteit van het centrum van Nunspeet, zowel in ruimtelijke als in architectonische, maar vooral volkshuisvestelijke zin. Om voor de herontwikkeling van de locatie Eeckelhagen een bouwvergunning te kunnen verlenen, is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* beoogt te voorzien in het realiseren van twee woningen van het type twee-onder-een-kap en twee vrijstaande woningen op een terrein dat ligt tussen de Eeckelhagen, de Kienschulpenweg en de Jan Topweg in Nunspeet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 april 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er is tegen dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend en een instantie heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg. De zienswijze en de reactie van de instantie zijn verwerkt in de zienswijzennota en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen*. Zij geven aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* aan te passen.

Wijziging bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Gelet op de zienswijzennota en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

- Het opnemen van een ontheffing waarbij het mogelijk is om een aangebouwd bijgebouw of aanbouw op de begane grond aan een woning te mogen gebruiken voor bewoning tot op de erfgrens.
- Het opnemen van een ontheffing voor dakkapellen tot maximaal de halve gevelbreedte.
- Het opnemen van een ontheffing voor een hogere goothoogte voor maximaal een derde van het dakvlak.
- Dakoverstekken tot maximaal 0,75 meter niet meetellen voor de oppervlakte van een gebouw.
- De gastransportleiding in het plan en de plankaart opnemen.
- Een bebouwingsvrije strook van 4 meter ten opzichte van de gastransportleiding opnemen en voor deze bebouwingsvrije strook een aanlegvergunningstelsel opnemen. Het geplande bouwblok op de hoek Jan Topweg/Eeckelhagen en de twee woningen van het type twee-onder-een-kap aan de Jan Topweg worden daarom circa 1,10 meter in zuidwestelijke richting verplaatst zoals aangegeven op bijgevoegde plankaart met tekeningnummer BP01012-ow01.

Nr. 55.

In de commissievergadering Ruimte en Wonen van 3 juni 2010 is het commissievoorstel besproken, waarbij geadviseerd is om in te stemmen met het plan met de nodige opmerkingen over onder andere het communicatietraject, de stedenbouwkundige inpassing met een goot- en nokhoogte van 3 respectievelijk 12 meter, de bestaande groenstructuur en de verkeersdrukte op de Jan Topweg.

Daarom is naar aanleiding van dit advies van de commissie Ruimte en Wonen op 28 juni 2010 een extra informele informatieavond voor de omwonenden gehouden. De opmerkingen van de omwonenden gaan met name over:

- de hoogte van de woningen. Opgenomen is een goot- en nokhoogte van de woningen van 3 respectievelijk 12 meter, waarbij abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte van 3 meter opgenomen is. Gelet op de opmerkingen van de commissie Ruimte en Wonen en de omwonenden wordt na overleg met Bimo Bouw voorgesteld om een goot- en nokhoogte van de woningen op te nemen van 6 respectievelijk 10,5 meter.
- de verkeersdrukte op de Jan Topweg. De verkeersdrukte wordt veroorzaakt door het doorgaande verkeer in deze straat en wordt nauwelijks beïnvloed door toevoeging van deze vier woningen. Tijdens de informatieavond is toegezegd dat dit punt los van deze bestemmingsplanprocedure nader wordt bekeken.

Ook is er met de Stichting Natuurschoon Nunspeet naar aanleiding van een brief van hen van 28 juni 2010 op 20 september 2010 een bestuurlijk overleg geweest, waarbij meegedeeld is dat het waardevolle groen grotendeels gehandhaafd blijft en dat alleen wordt gekapt als dit noodzakelijk is.

De opmerkingen van de extra informele informatieavond voor de omwonenden en het bestuurlijk overleg met de Stichting Natuurschoon Nunspeet worden ambtshalve opgenomen omdat formeel alleen kan worden ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. Ambtshalve wordt daarom voorgesteld om de goot- en nokhoogte van de woningen te wijzigen in 6 respectievelijk 10,5 meter.

Aangezien het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door een overeenkomst gesloten met Bimo Bouw BV, kunt u besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Standpunt commissie

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 3 juni 2010 aan de orde geweest.

Stukken ter inzage

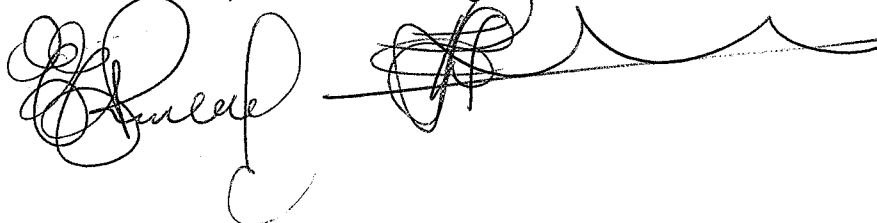
- Het (ontwerp)bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen*, inclusief plankaart met tekeningnummer BP01012-ow01.
- Zienswijze en de reactie van de instantie in het kader van het vooroverleg.
- Brief van de Stichting Natuurschoon Nunspeet van 28 juni 2010.

Bijlage(n)

- Zienswijzennota en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen*.
- Raadsbesluit.

aks/me

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,



**Zienswijzennota
en
Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro
Bestemmingsplan
*Locatie Eeckel/hagen***

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
1.	De gezamenlijke bewoners van de percelen Jan Topweg 94 tot en met 104 in Nunspeet cm I.5193	1. De geplande realisatie van twee twee-onder-een-kap-woningen en twee vrijstaande woningen zal het woongenot van de bewoners Jan Topweg nummers 94 tot en met 104 schaden. Als gevolg van de bouw van genoemde woningen ontstaat een verlies aan privacy. Momenteel is op dit punt een school gevestigd, die uit het zicht is door een groene haag van bomen en struiken. Door een bouw van woningen zal er inkijk zijn in vrijwel alle genoemde nummers aan de Jan Topweg. Hierdoor ontstaat er een verlies aan privacy. Daarnaast gaat het vrije uitzicht verloren.	1. De voorgevels van de bestaande woningen aan de Jan Topweg en de nieuw te bouwen woningen staan circa 24 meter uit elkaar. Gelet op deze royale afstand is de privacy gewaarborgd. De mening wordt dan ook niet gedeeld dat daardoor privacy, woongenot en inkijk worden geschaad, temeer nog omdat het gaat om de voorgevels en voortuinen van de woningen. Gelet op de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, wordt het 'vrije' uitzicht niet verder beperkt. Het huidige bouwblok en de voor-gevel van de toekomstige woningen liggen op nagenoeg dezelfde afstand vanaf de Jan Topweg nummers 94 tot en met 104. Bovendien mag het huidige bouwblok voor 100% worden bebouwd, met een goothoogte van 4,5 meter. De goothoogte is in het huidige bestemmingsplan niet aangegeven. De goothoogte van geplande woningen is 3 meter, dus lager dan nu is toegestaan. De aanwezige groene haag met bomen en struiken zouden ook verwijderd kunnen worden zonder realisatie van het plan.	Geen reden tot planaanpassing.
		2. De verkeersveiligheid wordt door de bouw van de woningen ernstig aangetast. De Jan Topweg is een drukke weg, omdat het de toegangsweg is naar de woonwijk Nunspeet-West vanaf de Kienschulpenweg.	2. Door de aanleg van een parkeerstrook en het verleggen van het trottoir zijn hier geen problemen te verwachten. De Jan Topweg is overal 6 meter breed, ook tussen de Eeckelhagen en de Kienschulpenweg.	

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		Dit heeft als gevolg dat er veel verkeer over dit gedeelte van de Jan Topweg komt. Daarnaast is de Jan Topweg tussen de Eeckelhaven en Kienschulpen weg hier op zijn smalst. Aan de kant van het woonblok met nummers 94 tot en met 104 worden de auto's langs de Jan Topweg op de weg geparkeerd. Zowel overdag als 's avonds kunnen auto's elkaar niet passeren. Dit leidt nu al tot gevaarlijke situaties waarbij auto's over het trottoir aan de kant van de school rijden. De drie uitritten die beoogd zijn bij de te bouwen woningen zullen dit probleem alleen maar verergeren. 3. In paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan <i>Locatie Eeckelhaven Nunspeet</i> wordt het volgende gesteld ten aanzien van parkeergelegenheid: "Hierdoor heeft elke kavel twee parkeerplaatsen op eigen erf. De bezoekers kunnen langs de straat of op de bestaande parkeerplaatsen parkeren. Dit geeft geen verhoging van de parkeerdruk, daar immers de school is vervangen". Dit wordt betwist om de volgende redenen: - Gebruikmaken van parkeergelegenheid langs de straat (Jan Topweg) of op de bestaande parkeerplaatsen (Eeckelhaven) is niet mogelijk, omdat deze parkeerruimte momenteel al optimaal wordt gebruikt. Geattendeerd wordt op de bijgevoegde foto's.	Langs de zuidzijde van de rijbaan is al gedeeltelijk een parkeerhaven aanwezig. Het plan voorziet ook in de aanleg van de parkeerhaven ter plaatse van de geplande woningen, waardoor het parkeren op de zuidzijde van de rijbaan niet meer mogelijk is. De vrije doorgang is na realisatie van het plan dan ook gewaarborgd, omdat dubbel parkeren, zowel op de parkeerstrook als op de weg niet toegestaan is. 3. Er zijn mogelijkheden voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het overige wordt verwezen naar het voornoemde onder 2.	

Nr.	Naam	Reactie zlenswijze	Reactie gemeente	Advies
		- Het is daarnaast nog maar de vraag of er nog kan worden geparkeerd langs de straat, voor het woonblok met nummers 94 tot en met 102, als er aan de overzijde drie uitritten worden gerealiseerd. Omdat de Jan Topweg hier erg smal is, kan dit bij het uitdraaien uit de beoogde uitritten wellicht tot problemen leiden, als er auto's staan geparkeerd. - Als laatst maakt het verdwijnen van de school geen verschil voor de parkeerdruk. De locatie wordt momenteel gebruikt door een dependance van de Dokter A. Verschoorschool. De kinderen die hier speciaal onderwijs volgen, maken vrijwel allemaal gebruik van taxivervoer, waardoor er geen sprake is van parkerende auto's langs de Jan Topweg/Eeckelhagen.	4. Het volgende wordt opgemerkt: - Door onder andere het Bouwbesluit waarbij de hoogtes voor de begane grond en de verdieping zijn opgetrokken en door het eigentijds bouwen zijn met name de nokhoogtes in vele gevallen opgetrokken ten opzichte van het verleden. Op deze manier kan er meer ruimte worden gecreëerd op de zolderverdieping. In de herzieningen van bestemmingsplannen worden veelal ook hier hogere afmetingen gehanteerd	
		4. Ten aanzien van de bouwweisen wordt het volgende opgemerkt: - De maximale hoogte van de nieuwe bouwen huizen is 12 meter (zie plankaart, maatvoering). Dit past absoluut niet in het straatbeeld, waar de nokhoogte van de gemiddelde woning zo'n 8 meter is. - Daarnaast is het riool nu al maximaal belast. Dit is vooral te merken bij een stortbui, waarbij in de huizen en op straat het rioolwater omhoog		

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		komt. - De woningen komen erg dicht aan de weg, dit in tegenstelling tot de huidige bebouwing.	dan in het verleden. De goot- en nokhoogtes zijn in de integrale herziening van de woningen aan de Jan Topweg respectievelijk 6 meter en 9 meter. Het plan is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. - Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat geen regenwater meer op het riool mag worden geloosd. De aanvoer naar het riool zal in ieder geval minder bedragen dan het geval was, omdat al het regenwater van het gesloopte gebouw ook op het riool werd geloosd. - Hiervoor wordt verwezen naar het voornoemde onder 1. <i>Mogelijke oplossingen</i> - Uit de twee opties is na afweging van alle belangen (onder andere stedenbouwkundige, volkhuysvestelijke en financieel-economische) gekozen voor het te realiseren plan en niet gekozen voor drie vrijstaande woningen met de uitritten aan de Eckelhagen. - Er is niet gekozen om het voorgestelde plan een kwartslag te draaien, waarbij de huizen hun uitrit krijgen aan de Eckelhagen. Aan de Jan Topweg zou dan de zijkant van één van de te realiseren woningen komen in plaats van de voorzijde van drie woningen, waardoor het te realiseren plan stedenbouwkundig gezien niet optimaal wordt ingepast.	
		<i>Mogelijke oplossingen</i> - Er zijn destijds twee opties geweest voor de inrichting van de kavel. Eén zoals nu wordt voorgesteld en één waarbij er drie vrijstaande woningen worden gebouwd met de uitritten aan de Eckelhagen. Hierbij wordt de groenstrook aan de Jan Topweg behouden. De voorkeur gaat uit naar laatstgenoemde optie. - Is er een mogelijkheid om het plan zoals nu voorgesteld een kwartslag te draaien, waarbij de huizen hun uitrit krijgen aan de Eckelhagen. - De Da Costaschool heeft aan de Da Costastraat een in-/uitgang die voor de		

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		verkeersveiligheid van de kinderen veel beter is dan het kruispunt Eeckelha-gen/Jan Topweg. Wellicht kan er ter vervanging van laatstgenoemde uitgang een uitgang worden gerealiseerd bij de oversteek-plaats op de Jan Topweg. Dit is een vei-liger oversteek. <i>Tot slot</i> Voor zover de raad toch medewerking aan dit bestemmingsplan zou verlenen, is het te zijner tijd wellicht noodzakelijk om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om plan-schade bij het college van burgemeester en wethouders aanhangig te maken. Het verzoek is dat de school na leegkomen snel gesloopt wordt, dit in verband met mo-gelijk(e) vandalisme/overlast. Daarnaast wordt verzoekt om informatie over de plaats van de bouwingang en de route van het bouwverkeer.	Bovendien zouden de te realiseren woningen dichter bij de gastransport-leiding komen te liggen, wat vanuit externe veiligheid niet gewenst is. - De in-/uitgangen van de Da Costaschool liggen buiten het plange-bied en zijn ter zake van de realisatie van het plan niet relevant. <i>Tot slot</i> Voor een eventuele waardevermindering van de percelen bestaat inderdaad een planschaderegeling ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De school is inmiddels gesloopt en de om-wonenden zijn daarover geïnformeerd.	
1.	Ambtshalvewijzigingen Geldt voor alle geplande woningen	Probleem In de regels is niet de mogelijkheid opge-nomen dat op de begane grond een slaap-kamer op de grens van de zijerfafscheiding mag worden gebouwd. Het gaat hierbij om duurzame woningen, bestemd om zolang mogelijk te kunnen blijven wonen. Daarom moet deze mogelijkheid worden opgeno-	Voorstel Geadviseerd wordt de mogelijkheid op te nemen in de regels, ontheffing te verlenen voor het bewonen van een aangebouwd bijgebouw en/of aanbouw tot op de erf-grens op de begane grond.	Regels op dit punt aanpassen.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
		men. Dit geldt alleen voor mogelijkheden op de begane grond.		
2.	Geldt voor alle geplande woningen.	In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de wijze van meten. Door architecten wordt nogal eens afgeweken van de standaard regels die het bestemmingsplan handteert. Men wil graag speelse elementen toevoegen zoals grote dakoverstekken, het beperkt doortrekken van een gevelelement of het plaatsen van een dakkapel.	Geadviseerd wordt voor kleine elementen de regels als volgt aan te passen: - het opnemen van een ontheffing voor dakkapellen tot maximaal de halve gevelbreedte; - het opnemen van een ontheffing voor een hogere goothoogte voor maximaal een derde van het dakvlak; - dakoverstekken tot maximaal 0,75 m niet mee te tellen voor de oppervlakte van een gebouw.	Regels op deze punten aanpassen.
Nr.	Vooroverleg 3.1.1. Bro	Overlegreactie	Reactie gemeente	Advies
1.	N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 9700 MA Groningen cm 1.5124	1. Verzocht wordt om de gastransportleiding in het plan en plankaart op te nemen. 2. Gelet op de gastransportleiding moet in het kader van externe veiligheid hieraan aandacht worden besteed.	1. De gastransportleiding zal in het plan en de plankaart worden opgenomen. 2. In het kader van externe veiligheid is door DHV in april 2010 een rapport Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan <i>Eeckelhagen</i> opgesteld. In dit rapport wordt onder andere geadviseerd om een bebouwingsvrije strook van 4 meter ten opzichte van de gastransportleiding aan te houden en voor deze bebouwingsvrije strook een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Het geplande bouwblok op de hoek Jan Topweg/Eeckelhagen en de twee twee-onder-een-kapwoningen aan de Jan Topweg worden daarom circa 1,10 meter in zuidwestelijke richting verplaatst.	De gastransportleiding zal in het plan en plankaart worden opgenomen. Een bebouwingsvrije strook van 4 meter ten opzichte van de gastransportleiding wordt aangehouden en voor deze bebouwingsvrije strook wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Nr.	Naam	Reactie zienswijze	Reactie gemeente	Advies
			Het plan wordt overeenkomstig dit advies aangepast. In de advisering van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland van 7 april 2010 naar aanleiding van het DHV-rapport wordt aanvullend geadviseerd om de woningen uitsluitend voor bewoning te bestemmen. De ontheffingen voor praktijkruimte, bed en breakfast en een beroep aan huis (advocaat et cetera) zouden dan moeten worden geschrapt. Gelet op de geringe toename van het gebruik in het kader van externe veiligheid en het feit, dat bij deze ontheffingen bovendien externe veiligheid nog wordt afgewogen, wordt dit advies niet overgenomen. Voor kennisgeving aannemen.	Het geplande bouwblok op de hoek Jan Topweg/Eeckelhagen en de twee onder-een-kapwoningen aan de Jan Topweg zullen daarom circa 1,10 meter in zuidwestelijke richting worden verplaatst.
2.	Waterschap Veluwe, provincie Gelderland en Rijk	Het plan is voor vooroverleg ingestuurd ex artikel 3.1.1. Bro, maar hiervan is door het waterschap, provincie en Rijk geen gebruik gemaakt.		Geen reden tot planaanpassing.

Nr. 55.

De raad van de gemeente Nunspeet;

overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* vanaf 15 april 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode een zienswijze is ingediend en een instantie heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg;
- de zienswijze en de reactie van de instantie verwerkt is in de Zienswijzennota en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* en dat zij aanleiding geven om het (ontwerp)bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* aan te passen;
- gelet op de zienswijzennota en Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn voorgesteld:
 - Het opnemen van een ontheffing waarbij het mogelijk is om een aangebouwd bijgebouw of aanbouw op de begane grond aan een woning te mogen gebruiken voor bewoning tot op de erf grens.
 - Het opnemen van een ontheffing voor dakkapellen tot maximaal de halve gevelbreedte.
 - Het opnemen van een ontheffing voor een hogere goothoogte voor maximaal een derde van het dakvlak.
 - Dakoverstekken tot maximaal 0,75 meter niet meetellen voor de oppervlakte van een gebouw.
 - De gastransportleiding in het plan en de plankaart opnemen.
 - Een bebouwingsvrije strook van 4 meter ten opzichte van de gastransportleiding opnemen en voor deze bebouwingsvrije strook een aanlegvergunningstelsel opnemen. Het geplande bouwblok op de hoek Jan Topweg/Eeckelhagen en de twee woningen van het type twee-onder-een-kap aan de Jan Topweg worden daarom circa 1,10 meter in zuidwestelijke richting verplaatst zoals aangegeven op bijgevoegde plankaart met tekeningnummer BP01012-ow01.
- op 28 juni 2010 een extra informele informatieavond voor de omwonenden gehouden is;
- er met de Stichting Natuurschoon Nunspeet op 20 september 2010 een bestuurlijk overleg is geweest;
- de opmerkingen vanuit de extra informele informatieavond voor de omwonenden en het bestuurlijk overleg met de Stichting Natuurschoon Nunspeet ambtelijk zijn opgenomen omdat formeel alleen kan worden ingegaan op de ingebrachte zienswijzen;
- ambtshalve – gelet op voormelde opmerkingen – wordt voorgesteld om de goot- en nokhoogte van de woningen te wijzigen in 6 respectievelijk 10,5 meter.

gelet op het feit dat het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door een overeenkomst gesloten met Bimo Bouw BV, waardoor geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 oktober 2010, nr. 55;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

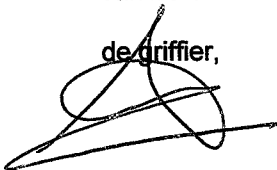
Nr. 55.

besluit:

- gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan *Locatie Eeckelhagen* overeenkomstig voorgestelde wijzigingen;
 - geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
- aks/me

Vastgesteld ter openbare vergadering
van 28 oktober 2010,

de griffier,



de voorzitter,

