

VOOROVERLEG- en ZIENSWIJZENNOTA

**BESTEMMINGSPLAN NUNSPEET-KOM (Lindelaan
26/Esdoornlaan 21)**

Overzicht zienswijze bestemmingsplan (ter inzage gelegen vanaf 7 oktober 2009 tot en met 17 november 2009)

Nr.	Naam	Zienswijze	Reactie gemeente	Advies
1.	Reclamant I	1 Reclamant is teleurgesteld dat de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan op formele gronden is afgewezen. 2. Het project tast het karakter van de Esdoornlaan wezenlijk aan. Om de gevolgen daarvan te beperken heeft reclamant tijdens het vooroverleg een aantal alternatieven aangegeven.	1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 2. Tijdens de inspraakperiode heeft de reclamant onder andere aandacht gevraagd voor: a) de bouwhoogte b) de rooilijnen c) type dak. a) Onderhavig plan heeft betrekking op een vrijstaande woning met een nokhoogte van 9 meter, een rij van 3 seniorenwoning van maximaal 8 meter en 4 twee-onder-eenkapwoningen van maximaal 10 meter hoogte. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de planologische mogelijkheden en diversiteit van de nokhoogtes in de omgeving. Het plangebied is dan ook gelegen in een centrumdorpse omgeving, waarin deze nokhoogtes gangbaar zijn. b) De geprojecteerde bebouwing is in een verspringend ritme geplaatst, waarmee wordt meegesprongen met de Esdoornlaan en de woningen individueel herkenbaar zijn. Daarnaast zijn de garages achter op het perceel geplaatst om doorzichten te creëren en aan te sluiten bij het groene karakter van de omgeving. De woningen zijn grotendeels op een afstand van 3 tot 5 meter ten opzichte van de openbare ruimte (het aan te leggen trottoir en de parkeerplaatsen) geplaatst en doen daarmee geen onevenredige afbreuk aan de omgeving.	Geen reden tot plan-aanpassing. Geen reden tot plan-aanpassing.

		3. Het groene karakter van de straat van het plan wordt niet geborgd. Er is sprake van: a) gedrongen bebouwing b) smalle inrijstroken c) piepkleine voortuintjes.	Als de beoogde rooilijnen worden afgezet tegen de huidige rooilijn van het bloemencentrum is het plan geen verslechtering te noemen. De gemeente deelt daarom de mening dat het karakter van de Esdoornlaan wordt aangetast niet. Zowel qua gebruik als qua ruimtelijke uitstraling is het plan een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie met een detailhandelsbestemming. c) In de omgeving van het plangebied komen met name schilddaken voor. De voorgestelde architectuur is daarmee niet afwijkend van het straatbeeld. Op 3 maart 2009 heeft de Welstandscommissie ons college positief geadviseerd over het bouwplan voor de vier twee-onder-één-kapwoningen en de drie seniorenwoningen. Op 26 januari 2009 heeft de Welstandscommissie ons college positief geadviseerd over de vervangende nieuwbouw van de vrijstaande woning op perceel Esdoornlaan 21. De gemeente neemt dit advies over. 3. a) Verwezen wordt naar reactie 2b en 2c. De Welstandscommissie heeft over onderhavig plan positief geadviseerd. De gemeente neemt dit advies over. b) De tussenwoning van de rij van 3 seniorenwoningen en de meest noordelijk gelegen woning ontsluiten op de Lindelaan om verkeersonveilige situaties te voorkomen. De in- en uitritten van de nieuwe woningen aan de Esdoornlaan zijn tussen de 3,5 en 4 meter breed. Dit is ruim voldoende om de verkeersveiligheid te garanderen. Het verplichten van bredere in- en uitritten	Geen reden tot plan-aanpassing.
--	--	---	--	---

			beperkt de grootte van de voortuin en lokt stalling van voertuigen en caravans in de voortuin uit. c) De geplande woningen worden in een verspringend ritme geplaatst en buigen mee met de weg. De woningen hebben een relatief kleine voortuin van 3 tot 5 meter, welke echter niet ongebruikelijk zijn in een centrumdorpse omgeving. Door sloop van de bijna het gehele terrein beslaande kassen, woning en bijbehorende bijgebouwen, is ten opzichte van de huidige situatie sprake van meer ruimte voor (privaat) groen en groenvoorzieningen. De geplande garages worden achter op het perceel geplaatst, waardoor er geen doorgaand lint van bebouwing ontstaat en er doorzichten op het achterliggende gebied zijn. Ten opzichte van de de bestaande situatie heeft het project daarom een positief effect op groen of beplanting op het perceel en de omgeving en is het ruimtelijk aanvaardbaar.	
	Vooroverlegacties			
1.	VRM-Inspectie, Postbus 136 6800 AC Arnhem	Geen reactie ontvangen.		Geen reden tot plan-aanpassing.
2.	Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn	Geen reactie ontvangen.		Geen reden tot plan-aanpassing.
	Ambtshalve wijzigingen	Probleem	Voorstel	
1.	Wijze van meten	In het bestemmingsplan is een hoofdstuk 'wijze van meten' en 'begrippen' opgenomen om bij hantering van sommige begrippen duidelijk temaken wat de	Geadviseerd wordt om ten behoeve van bouwplantoetsing op te nemen in 'artikel 2 Wijze van Meten' van de regels:	Regels op deze punten aanpassen.

		uitgangspunten zijn, om maten te bepalen en hoe een en ander bij bouwplantoetsing in praktische zin moet worden verklaard en toegepast. Voor bouwtoetsing ontbreken begrippen als lengte, breedte en diepte van een gebouw en dakhelling.	- <i>2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:</i> tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren); - <i>2.4 dakhelling</i> langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;	
2.	Redactioneel	Ten behoeve van het digitaal onsluiten van het bestemmingsplan zijn enkele niet inhoudelijke redactionele wijzigingen nodig om te voldoen aan de structuur van de software en de SVBP 2008.	Geadviseerd wordt om: De onderdelen onder 'Artikel 1 Begrippen' en 'Artikel 2 Wijze van meten' te nummeren.	Regels op deze punten aanpassen.
3	Begrippen	Ten behoeve van de uniformiteit in de systematiek van bestemmen dienen enkele begrippen te worden aangepast of toegevoegd.	Geadviseerd wordt om: <i>Bouwlaag:</i> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Te wijzigen in: <i>Bouwlaag:</i> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwlaagen hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw of zolder. <i>Hoofdgebouw:</i> een gebouw dat door omvang en aard op een aaneengesloten samenstel van gronden als het belangrijkste of één van de belangrijkste dient te worden aangemerkt.	Regels op deze punten aanpassen.

			Te wijzigen in: <i>Hoofdgebouw:</i> een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht. <i>Woning:</i> Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden. Te wijzigen in: <i>Woning:</i> Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Toe te voegen in begripsbepalingen: <i>Plan</i> Het bestemmingsplan <i>Nunspeet-Kom (Linde- laan 26/Esdoornlaan 21)</i> van de gemeente Nunspeet.	
--	--	--	---	--