

INSPRAAKNOTA

Voorontwerpbestemmingsplan *Nunspeet-Kom*
(*Lindelaan 26/Esdoornlaan 21*)

Voorontwerpplan heeft ter inzage gelegen vanaf 29 maart tot en met 10 juni 2009.

	Naam	Inspraakreactie	Reactie van de gemeente	Advies
1.	Reclamant I 5 februari 2009 (premature inspraakreactie) 10 mei 2009	1. De Esdoornlaan is een zeer smalle laan, waarbij vanaf de Dr. Schutlaan aan de oostzijde tot voorbij de bocht geen of nauwelijks parkeergelegenheid aanwezig is. In de huidige situatie is daardoor sprake van een parkeerprobleem. Gevolg van de voorgestelde woningbouwplannen is dat bezoekers (gasten, leveranciers en logés) van de Esdoornlaan 4 voor de nieuwe woningen moeten parkeren, omdat parkeren aan de oostzijde van de weg blokkeert. De huidige parkeerproblematiek wordt met de huidige plannen daardoor niet opgelost, maar verergert.	1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van artikel 2.5.30 van de bouwverordening moet als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren voor het stallen van auto's. De herziening van het bestemmingsplan dient als basis voor het mogelijk maken van de realisatie van acht nieuwe woningen. Elk bouwplan moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op basis van kencijfers die zijn berekend aan de hand van de CROW-uitgave 'parkeercijfers – basis voor parkeernormering' is door ons vastgesteld dat het huidige plan een parkeerbehoefte genereert van zestien parkeerplaatsen (twee parkeerplaatsen per woning), zoals aangegeven in de plantoelichting. Op eigen terrein kan in elf van de benodigde parkeerplaatsen worden voorzien. Daarnaast voorziet het voorontwerpbestemmingsplan in vijf openbare parkeerplaatsen. Om ruimte te creëren voor de groenstructuur (aanplant laanbeplanting) wordt in het ontwerpbestemmingsplan een wijziging in vier openbare parkeerplaatsen voorzien. Met de al aanwezige (circa zestien) openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied kan gemakkelijk in de parkeerbehoefte worden gezien, aangezien deze niet optimaal worden gebruikt. Er wordt als gevolg van het plan dan ook geen parkeerproblemen voorzien. De stelling dat er op dit moment dus al onvoldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving zou zijn,	Aanpassing plantoelichting.

		2. De bebouwing zoals nu voorzien is niet passend in de omgeving. Er is sprake van een te grote bouwhoogte in vergelijking met omliggende panden en de bouwhoogte is niet passend bij het karakter van de omgeving van het laantje. Vanwege de smalle straat hebben de nieuw geplande woningen een te grote ruimtelijke impact op de omgeving. Een nokhoogte van 9 a 10 meter is daarom niet passend. Voorgesteld wordt de nokhoogte te beperken tot 8 meter. In de omgeving reiken veel woningen immers niet hoger dan 7 meter. Met uitzondering van Esdoornlaan 10 is er geen woning die de 10 meter bereikt in de omgeving.	wordt door de gemeente daarom niet gedeeld. Ten opzichte van de detailhandelsbestemming die aan de gronden is toegekend, kan worden gesteld dat naar verwachting een reductie van verkeersbewegingen zal optreden. 2. Het desbetreffende plan heeft betrekking op vier twee-onder-een-kapwoningen van maximaal 10 meter, een rij van 3 seniorenwoningen van maximaal 8 meter en een vrijstaande woning van 9 meter. De hoogte van een gemiddelde grondgebonden woning bedraagt 9 meter. De planologische mogelijkheden uit bestemmingsplan <i>Centrum</i> maken in de centrumdorpse omgeving van de Esdoornlaan bouwhoogtes van maximaal 8 of 10 meter mogelijk. Hierbij kennen met name dubbele woningen een nokhoogte van 10 meter (zoals Esdoornlaan 6, Esdoornlaan 41, Lindelaan 27 en Bosweg 32). Enkele woningen kennen overwegend een nokhoogte van maximaal 8 meter (zoals van reclamant en Esdoornlaan 8 en 8a). Dit laat onverlet dat in de feitelijke situatie een lagere nokhoogte kan bestaan. De gemeente is van mening dat met het desbetreffende plan wordt aangesloten bij de planologische mogelijkheden en diversiteit in nokhoogtes van de omgeving en dat het plan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Ten opzichte van de huidige planologische situatie, waarin een detailhandelsbestemming (bloemencentrum de Lelie) aanwezig is met een maximale nokhoogte van 6 meter, is het desbetreffende plan daarnaast geen ruimtelijke verslechtering.	Geen redenen voor planaanpassing.
--	--	---	--	---

	3. Reclamant is van mening dat een type wolfsdak passender in de omgeving is dan de voorgestelde puntige daken. 4. De Esdoornlaan is te smal om de rooilijn van de nieuwe bewoning kort op te situeren. Er wordt voorgesteld de rooilijn van de nieuwe bebouwing verder (minstens een meter) naar achter op het perceel te situeren, voor een ruimtelijk evenwichtiger aanzicht. 5. Om vorenstaande te illustreren wordt de suggestie ter overweging meegegeven om de Esdoornlaan met een halve meter te verbreden tot de lijn waar de bomen zijn gesitueerd om ruimte te maken voor parkeren aan de oostkant. Daarnaast worden parkeerplaatsen en een trottoir voorgesteld en het verschuiven van de rooilijn van de nieuwe woningen naar achteren.	3. 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-een-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. Wij nemen dit advies over. 4. De geprojecteerde bebouwing is in een verspringend ritme geplaatst, waarmee wordt meege-sprongen met de Esdoornlaan en de woningen individueel herkenbaar zijn. Daarnaast zijn de garages achter op het perceel geplaatst om door-zichten te creëren en het groene karakter van de omgeving te waarborgen. De woningen zijn gro-tendeels op een afstand van 3 tot 5 meter ten opzichte van de openbare ruimte (het aan te leg-gen trottoir en de parkeerplaatsen) geplaatst en doen daarmee geen onevenredige afbreuk aan de omgeving. Ten opzichte van de huidige rooilijn van het bloemencentrum is het desbetreffende plan geen verslechtering. 5. Aan het realiseren van openbare parkeerplaatsen en een trottoir over vanaf Esdoornlaan 21 tot aan hoek Esdoornlaan-Lindelaan wordt in het desbe-treffende plan voorzien. Hiervoor wordt met de aanvrager een exploitatieovereenkomst gesloten, zodat de te realiseren openbare voorzieningen juridisch zijn geborgd. Verbreding van de weg is niet opportuun, omdat als gevolg van het desbe-treffende plan geen sprake is van een toename	Geen reden voor planaanpassing. Geen reden voor planaanpassing. Geen reden voor planaanpassing.
--	---	--	---

		6. Het is procedureel onjuist dat de Welstandscommissie niet op de hoogte is gesteld van de ingediende inspraakreactie voor deze tot besluitvorming over onderhavig plan kwam.	van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de vigerende detailhandelsbestemming. Voor het verschuiven van de rooilijn wordt verwezen naar punt 4. 6. Reclamant heeft een brief ingediend voorafgaand aan de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant is door de gemeente per brief van 16 maart 2009 geïnformeerd dat de ingediende brief in behandeling zou worden genomen als (premature) inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Het is niet verplicht de Welstandscommissie te betrekken bij het oordeel over de ingediende inspraakreacties.	Geen reden voor planaanpassing.
--	--	---	--	---