

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 27-09-2023 12:28

Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: beroepschrift F.A. Molijnlaan 166-172

[redacted]

1. Bijgaand het beroepschrift Omgevingsvergunning etc. Molijnlaan 166-172. Zou je dit stuk voor mij door kunnen lezen?
2. Jullie zouden aan het eind van de week nog de kopie van de stukken van de Omgevingsvergunning aanleveren. Lukt dat?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25 [redacted] | **M** 06- [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 27-09-2023 12:28

Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: beroepschrift F.A. Molijnlaan 166-172

[redacted]

1. Bijgaand het beroepschrift Omgevingsvergunning etc. Molijnlaan 166-172. Zou je dit stuk voor mij door kunnen lezen?
2. Jullie zouden aan het eind van de week nog de kopie van de stukken van de Omgevingsvergunning aanleveren. Lukt dat?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25 [redacted] | **M** 06- [redacted]

W www.nunspeet.nl

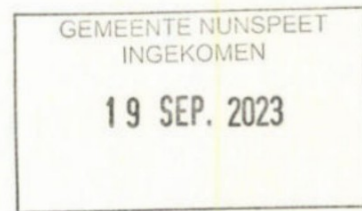


Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.



Raad van de gemeente Nunspeet
Postbus 79
8070 AB NUNSPEET



Datum 18 september 2023
Ons nummer 202305848/1/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen



Onderwerp
Nunspeet
Projectuitvoeringsbesluit-CHW; Afgegeven
Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb);
Verleende

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 2 oktober 2023 de tijd.

De Afdeling verzoekt u de op de zaak betrekking hebbende stukken zo snel mogelijk maar in elk geval binnen de hiervoor gestelde termijn toe te sturen. Mocht u deze al eerder in deze procedure of bij een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening hebben toegestuurd, dan is het voldoende dat u verwijst naar die eerdere toezending.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

aantekenen

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

tevens via webformulier

Zwolle, 12 september 2023

Dossienaam: Oosterbroek/Gem. Nunspeet № 20230036

Uw kenmerk:

Behandeld door: [redacted] advocaat

Mobiel: +31 6 [redacted]

E-mail: [redacted]@wertheimadvocatuur.nl

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
12 SEP. 2023	
ZAAKNR:	
AAN:	
BEHANDELD DOOR:	PAR:

Geacht college,

1 Inleiding

1. Als advocaatgemachtigde van:

- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] kadastraal perceel A 3058;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] kadastraal perceel A 3057;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3708;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] Nunspeet, kadastraal perceel A 4560;
- de heer [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] Nunspeet, kadastraal perceel A 5090;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3774;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3061;

hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**, stel ik hierbij beroep in tegen het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 van de gemeenteraad van Nunspeet. Volgens de

kennisgeving in Gemeenteblad 2023, 338126, (**productie 1**) liggen de stukken van 2 augustus 2023 tot en met 12 september 2023 ter inzage, zodat dit beroep tijdig is ingesteld.¹

2 Inhoudsopgave

2. Dit beroepschrift is als volgt opgebouwd:

1	Inleiding	1
2	Inhoudsopgave.....	2
3	Projectuitvoeringsbesluit	2
4	Gronden	4
4.1	Omgevingsvergunning	4
4.1.1	Activiteit bouwen.....	4
4.1.2	Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	6
4.1.3	Overig	9
4.2	Verklaring van geen bedenkingen	18
4.3	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	18
5	Conclusie	19

3 Projectuitvoeringsbesluit

3. Het projectuitvoeringsbesluit maakt de bouw van een appartementengebouw voor 8 appartementen mogelijk op het perceel aan de F.A. Molijnlaan 166 (kadastraal perceel A 3055). Ook maakt dit besluit de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk op het perceel aan de F.A. Molijnlaan 172 (kadastraal perceel A 6906). VeluwStaete Residentie B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen A 3054 en A 3055 en de heer [REDACTED] is eigenaar van kadastraal perceel A 6906. Cliënten verzetten zich tegen de komst van het appartementengebouw en de vrijstaande woningen. Zij vrezen voor ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat. In het bijzonder vrezen cliënten voor aantasting van hun uitzicht, privacy en vermindering van bezonning. De kadastrale percelen van cliënten liggen allen in de directe nabijheid van de kadastrale percelen waarop het appartementengebouw en de woningen zijn voorzien. Hieronder treft u aan een uitsnede van de kaart behorend bij het projectuitvoeringsbesluit/de omgevingsvergunning.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-338126.html>.



Figuur 1 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Op grond van artikel 2.10, derde lid, Crisis- en herstelwet (Chw) strekt het projectuitvoeringsbesluit ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de besluiten die vereist zouden zijn geweest krachtens de in het tweede lid bedoelde wettelijke voorschriften.
5. Op grond van artikel 8:4, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht (Awb) jo. artikel 2, Bijlage 2, bij de Awb kan tegen een besluit als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, Chw beroep worden ingesteld bij uw Afdeling.
6. Cliënten verzetten zich in het bijzonder tegen de volgende onderdelen van het projectuitvoeringsbesluit:
 - de projectomgevingsvergunning van 27 juli 2023 voor de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet;
 - de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van 29 juni 2023 van de raad van Nunspeet;
 - het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023 om geen milieueffectrapport (MER) op te stellen.

7. Verder verzetten cliënten zich tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota volgens de Beeldkwaliteitsparagraaf 'Vier woningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)".
8. Cliënten zullen hierna de gronden van beroep uitzetten.

4 Gronden

4.1 Omgevingsvergunning

4.1.1 Activiteit bouwen

4.1.1.1 *Strijd met redelijke eisen van welstand*

9. In artikel 2.10, vijfde lid, Chw is bepaald dat bij een projectuitvoeringsbesluit de bij of krachtens wet of verordening vastgestelde toetsingskader worden toegepast en in acht worden genomen.
10. Het vorenstaande betekent dat voor de activiteit bouwen moeten worden getoetst aan het toetsingskader als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
11. Blijkens de omgevingsvergunning zou het plan voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In de omgevingsvergunning, p. 3, wordt daarover het volgende opgemerkt:

'Op grond van de Welstandsnota is op het bouwperceel de 'Waarde – Welstand, uitgebreide toets' van toepassing. Uw plan is daarom om advies aan de Dorpsbouwmeester voorgelegd.

De Dorpsbouwmeester heeft uw plan beoordeeld aan de Welstandsnota en aan de daarin opgenomen gebiedscriteria 3: "Parkachtig woongebied", Par. 3.3. en het beeldkwaliteitsplan 'vier woningen en appartementengebouw tussen Molijnlaan en Boterdijk' (juni 2022), vastgesteld op 29 juni 2023. Geconcludeerd is dat uw plan voldoet aan de daarin opgenomen regels. Uw plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.'
12. Volgens cliënten is het bouwplan in strijd met de welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015'.² In de welstandsnota, p. 21, wordt onder andere het volgende opgemerkt:

'De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Het parkachtige woongebieden is enigszins gemengd. Het parkachtige woongebied in de bosrijke setting is ontstaan tussen 1860 en 1940. Na de Tweede Wereldoorlog is de woonwijk met vrijstaande woningen aangevuld, de bebouwing bestaat hier uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur bij deze woningen is over het algemeen meer ingetogen van stijl en minder expressief dan bij de oudere villa's.'

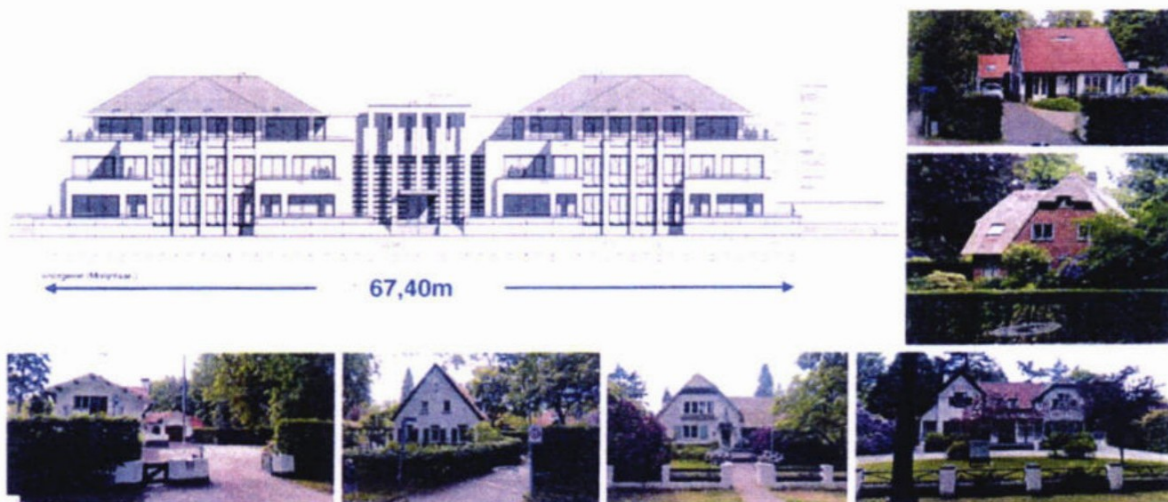
²

https://www.nunspeet.nl/fileadmin/Nunspeet_documenten/Producten/Bouwen_en_wonen/Welstand_Nunspeet_2015.pdf.

13. Verder wordt in de welstandsnota, p. 22, opgemerkt:

'De monumentale villa's bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels.'

14. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de bouw van een appartementengebouw wezenlijk verschilt met de bouw van vrijstaande woningen. De breedte van de voorgevel van het appartementengebouw is ruim 67 m en de zijgevel heeft een lengte van circa 35 m. Mede als gevolg hiervan is de ruimte tussen de bouwmassa's veel kleiner dan de breedte van de voorgevel. Volgens cliënten doet het appartementengebouw ernstig afbreuk aan de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Zie hieronder een sfeerimpressie hoe het appartementengebouw zich verhoudt tot de omliggende bebouwing.



Figuur 2 Sfeerimpressie

15. Voor zover de welstandsnota is gewijzigd door vaststelling van het 'Beeldkwaliteitsplan' wijzen cliënten op het volgende.

16. Om te beginnen getuigt het van willekeur om de welstandsnota te wijzigen om de ontwikkeling van één project (in dit geval de bouw van een appartementengebouw en 4 woningen) mogelijk te maken.

17. Verder is in artikel 12a, tweede lid, Woningwet bepaald dat artikel 12, vierde lid van overeenkomstige toepassing is op de vaststelling of wijziging van de welstandsnota. Op grond van artikel 12, vierde lid, Woningwet betreft de raad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van besluiten op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

18. Niet is gebleken dat de welstandsnota conform de procedure als bedoeld in artikel 12, vierde lid, Woningwet is gewijzigd.
19. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat het bouwplan in strijd is met de welstandsnota. Gelet hierop had de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden geweigerd.

4.1.1.2 *Strijd met bestemmingsplan*

20. De bouw van het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingplan Nunspeet Noord en Oost.³ Verder is de vergunde afwijking in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënten zullen dat in paragraaf 4.1.2 uiteenzetten. Volgens cliënten had ook om deze reden de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden geweigerd.

4.1.2 **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

21. In artikel 2.12 Chw is bepaald dat voor zover het projectuitvoeringsbesluit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan of een beheersverordening, het projectuitvoeringsbesluit als een omgevingsvergunning geldt waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo van het bestemmingplan, inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.
22. In dit geval is er sprake van strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost (paragraaf 4.1.1.2).
23. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de afwijking van het bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

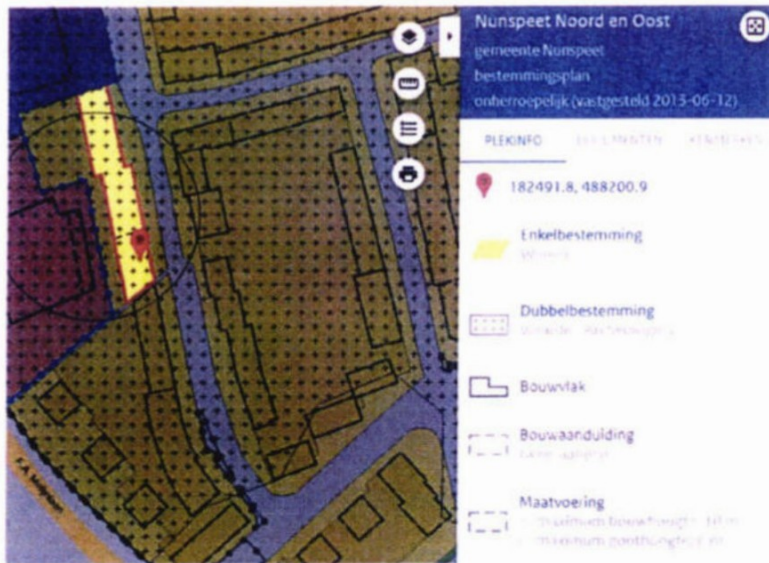
³ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0302.BP01095-vg02/r_NL.IMRO.0302.BP01095-vg02_index.html.

24. Om te beginnen getuigt de forse bouwhoogte van 14,5 m niet van een goede ruimtelijke ordening. Het appartementengebouw is voorzien op minder dan 20 m afstand van de percelen van cliënten. Verder zijn de bergingen/garages met een bouwhoogte van 4,95 m tegen de erfgrans aan voorzien. Cliënten verwijzen naar figuur 3 (tekening plangebied) waaruit blijkt dat de bebouwing dicht op de percelen van cliënten is voorzien.



Figuur 3 Tekening plangebied

25. Ter plaatse van de aangrenzende percelen zijn de bouwhoogtes gemaximeerd op respectievelijk 8 m en 10 m. Zie hieronder een tweetal uitsneden van de plankaart waaruit dit blijkt.



Figuur 4 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 5 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

26. In de ogen van cliënten getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om een fors afwijkende bouwhoogte toe te staan omdat dit niet aansluit met de bouwhoogtes in de directe omgeving.
27. Daar komt bij dat het appartementengebouw bij cliënten leidt tot een sterk verminderde privacy (paragraaf 4.1.3.4) en afname van bezonning op hun percelen (paragraaf 4.1.3.5).
28. Daarnaast wijkt het volume van het appartementengebouw sterk af van de andere bebouwing in de directe omgeving. Cliënten achten dit niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

29. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt geenszins waarom een bouwhoogte van 14,5 m ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Evenmin volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat rekening is gehouden met de sterk verminderde privacy voor cliënten en afname van bezonning op hun percelen.
30. Verder wijzen cliënten erop dat een bouwplan aan de Belvédère 1 in Nunspeet (grenzend aan de F.A. Molijnlaan) niet ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht. Als **productie 2** wordt de brief van het college overgelegd. Als onderbouwing gaf het college:
- 'Hoewel het hier een uitbreiding van de bestaande woning betreft zonder veel ruimtelijke consequenties op de betreffende kavel, is de ontwikkeling in het straatbeeld van de Molijnlaan niet wenselijk. De F.A. Molijnlaan is van oorsprong een ruim opgezette laan en karakteriseert zich door de parkachtige structuur van de laan met veel groen en bomen en de ruime opzet van de wijk. Vanuit de omgeving en de gemeente is vaak de wens geuit en daarbij ook gesteld om hier geen afbreuk aan te doen. De bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is al hoog en hoeft geen noodzakelijke aanpassing. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.'
31. In de brief van het college wordt ook gerefereerd aan een initiatief aan de Molijnlaan 123-125. Dit betrof de ontwikkeling van een appartementengebouw. Ook dit werd niet ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
32. Verder schrijft het college in de brief dat ongewenste verstening moet worden tegengegaan. In dit geval wordt het perceel waarop het appartementengebouw is voorzien voor circa 72 % bebouwd en op slechts 28% van de gronden kunnen slechts groenvoorzieningen en bestrating worden aangebracht.
33. Volgens cliënten staat dit alles haaks op het toestaan van een appartementengebouw en 4 woningen aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172. Het appartementengebouw doet, mede gelet op de immense omvang van het gebouw, ernstig afbreuk aan de ruim opgezette laan en de parkachtige structuur met veel groen en bomen. In de ruimtelijke onderbouwing is hier niet op ingegaan. In de ogen van cliënten kan in ieder geval niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het vorenstaande had de omgevingsvergunning moeten worden geweigerd nu het project niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 Overig

4.1.3.1 *Behoeft ontwikkeling niet aangetoond*

4.1.3.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

34. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

35. Op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is dit artikel van overeenkomstige toepassing voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.
36. Volgens cliënten wordt niet voldaan aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Dit wordt als volgt toegelicht.
37. In de ruimtelijke onderbouwing, p. 59-60, wordt het volgende opgemerkt:

'Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie Paragraaf 3.3.3). In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte. De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 -2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle kooprijke segmenten, en ook aan de acht appartementen in het appartementengebouw en aan de vier vrijstaande woningen. Het plan voldoet derhalve aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".'

38. Om te beginnen zijn het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek niet bij het ontwerp ter inzage gelegd.⁴ Ook in paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gerefereerd aan deze onderzoeken. Volgens cliënten moeten het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek worden aangemerkt als op de zaak betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp. Nu de onderzoeken niet ter inzage hebben gelegen is het projectuitvoeringsbesluit in strijd met artikel 3.11, eerste lid, van de Awb vastgesteld.⁵ Cliënten zijn hierdoor benadeeld omdat zij zodoende niet hebben kunnen nagaan of voldaan is aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.
39. Volgens cliënten beschrijft de ruimtelijke onderbouwing niet, althans onvoldoende de behoefte aan een appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen.⁶
40. Ook ontbreekt een cijfermatige onderbouwing van de behoefte en een afweging van de behoefte tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn.⁷
41. Cliënten stellen zich op het standpunt dat alsnog moet worden aangetoond dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht behoefte bestaat aan 8 appartementen en 4 vrijstaande woningen. Op dit moment is bijvoorbeeld onduidelijk of de woonbehoefte is gebaseerd op een juiste huishoudensontwikkeling. Verder is onduidelijk in welke prijscategorie de appartementen en vrijstaande woningen vallen. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de appartementen en vrijstaande woningen in een zeer hoge prijscategorie vallen waar vrijwel geen vraag naar is. Ook is niet inzichtelijk gemaakt wat de huidige harde en zachte plancapaciteit is en hoeveel woningen in de periode 2020-heden zijn gerealiseerd. Dit alles nog los van het feit dat het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek niet ter inzage hebben gelegen. Cliënten kunnen dus niet anders dan concluderen dat niet voldaan is aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.
- 4.1.3.1.2 Omgevingsverordening Gelderland
42. In artikel 2.2, eerst lid, Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Op grond van artikel 1.3, eerste lid, onder c, Omgevingsverordening wordt onder bestemmingsplan mede verstaan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.

⁴ <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0302.OV00096-ow01>.

⁵ Vgl. ABRS 1 september 2021, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2021:1953>, r.o. 5.

⁶ Vgl. ABRS 28 juni 2017, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2017:1724>, r.o. 9

⁷ Vgl. ABRS 28 juni 2017, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2017:1724>, r.o. 9.2 en 9.3.

43. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 31, is dit getoetst in paragraaf 3.3.3. In deze paragraaf is enkel getoetst of het plan voor de bouw van het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen past binnen de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit is geen woonagenda. Derhalve wordt er in strijd gehandeld met artikel 2.2, eerste lid, Omgevingsverordening Gelderland.

44. Verder kan ook niet van de geldende regionale woonagenda worden afgeweken omdat niet wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2, tweede lid, onder a, Omgevingsverordening).

4.1.3.1.3 Beleidsregel Woningbouw Op Maat

45. Binnen de gemeente Nunspeet geldt de Beleidsregel Woningbouw op Maat.⁸ Deze beleidsregel is geëvalueerd.⁹ Cliënten hebben de oorspronkelijke beleidsregel niet kunnen vinden op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>.

46. Cliënten betwisten vooralsnog dat het project in overeenstemming is met de Beleidsregel Woningbouw op Maat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt namelijk niet getoetst aan deze beleidsregel.

4.1.3.2 Bomen

47. In de omgevingsvergunning, p. 12, is het volgende bepaald:

'De Bomen dienen beschermd te worden volgens bijlagen 21, 22, 23, 29 en 30 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing.'

48. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing gaat het om de volgende rapporten:

- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Boomservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017;
- Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018;
- Tekeningen met nummers van de geïventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018;
- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet van Boomadvies Nederland (BA220725 wb.1) d.d. 27 juli 2022;
- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet van Boomadvies Nederland (BA230270 wb.1) d.d. 15 maart 2023.

49. Volgens cliënten is de bescherming van de bomen onvoldoende geborgd omdat de rapporten elkaar tegen spreken.

⁸ Vgl. productie 2 waarin wordt opgemerkt 'U heeft, namens uw opdrachtgever, op grond van de Beleidsregel Woningbouw op Maat een bouwplan aangemeld voor de locatie Belvédèrelaan 1 te Nunspeet.'

⁹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698982/1>.

50. In de Boom Effect Analyse van d.d. 17 oktober 2017, p. 13, is het volgende overzicht opgenomen:

Tabel 7 beschermde zone en minimale graafafstanden tot de te behouden bomen

Boom nr	Soort	Beschermde afstand tot boom in m	Minimale graaf-afstand tot boom in m
1	eik	9	2,15
2	eik	9,5	2,30
3	eik	8,5	2,30
4	eik	9,5	2,20
5	eik	8	2,00
6	eik	6	1,90
7	eik	6,5	2,00
8	eik	8	2,10
9	eik	8,5	2,50
10	eik	5,5	1,75
11	eik	7,5	1,85

Boom nr	Soort	Beschermde afstand tot boom in m	Minimale graaf-afstand tot boom in m
12	eik	4,5	1,80
13	eik	7,5	2,15
14	eik	6	1,65
15	eik	11,5	2,30
16	eik	6	1,80
18	beuk	8	2,20
19	beuk	7	2,00
20	beuk	8	2,00
21	beuk	8,5	2,20
25	beuk	9	2,50

51. Blijkens dit overzicht wordt er een minimale graafafstand tot bomen voorgeschreven variërend van 1,65 m tot 2,5 m. Verder geldt een beschermde afstand tot de boom variërend van 4,5 m tot 11,5 m.

52. In de Boom Effect Analyse van 27 juli 2022, p. 19, wordt uitgegaan van algemene verboden binnen de kwetsbare boomzone (=1,5 meter buiten de kroonprojectie).

53. Ook in de Boom Effect Analyse van 15 maart 2023, p. 13, wordt uitgegaan van algemene verboden binnen de kwetsbare boomzone (=1,5 meter buiten kroonprojectie).

54. Cliënten kunnen dus niet anders concluderen dan dat de bescherming van de bomen onvoldoende is geborgd. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk welke graafafstanden concreet moeten worden aangehouden en of er überhaupt mag worden gegraven binnen de beschermde zone als bedoeld in de hierboven genoemde tabel. Volgens cliënten moet in de voorschriften concreet worden voorgeschreven welke beschermende maatregelen in acht moeten worden genomen.

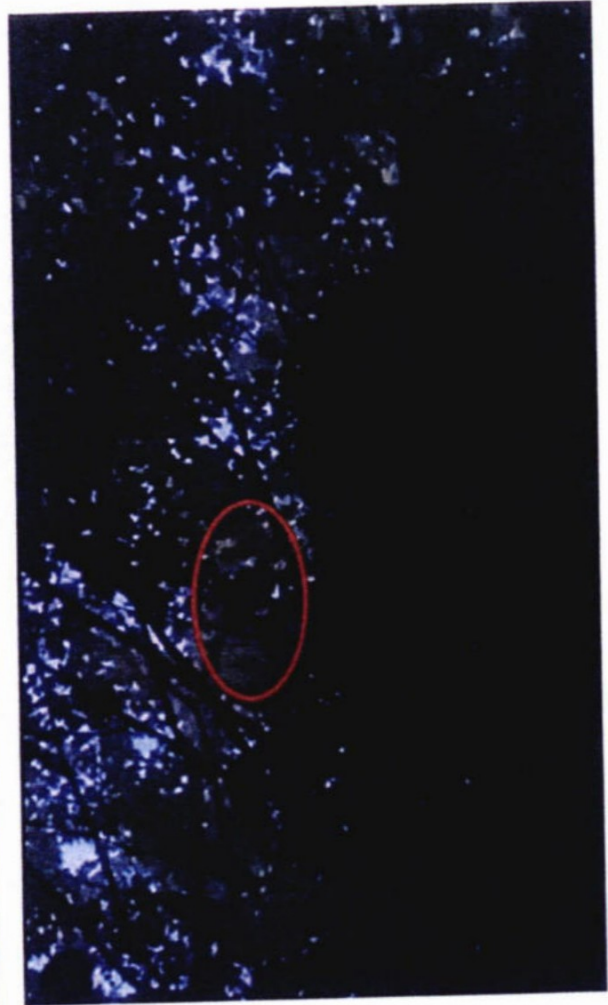
55. Daar komt bij dat de gevolgen voor de bomen op aangrenzende percelen waaronder het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] niet, althans onvoldoende zijn onderzocht. De bomen op het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] staan nabij de perceelsgrens. Volgens cliënten kunnen de wortels van bomen op z'n minst even ver reiken als de kroon van een boom. In het algemeen geldt het advies geen graafwerkzaamheden uit te voeren binnen 1,5 m van de kroon. Het is niet uitgesloten dat de bomen op het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] ernstig beschadigd raken als gevolg van werkzaamheden.

4.1.3.3 Soortenbescherming

56. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit van 22 september 2022 een ontheffing verleend voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
57. In de ruimtelijke onderbouwing, p. 84, wordt onder verwijzing naar het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2021 geconcludeerd dat enkel de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is.
58. Volgens cliënten hebben de raad en het college onvoldoende onderzocht of het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (Wnb) op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg staat.
59. Zo bevinden zich volgens cliënten ook andere beschermde soorten dan de gewone dwergvleermuis. Cliënten hebben onder andere egels, eekhoorns, marters en uilen waargenomen in het plangebied. Deze soorten worden onder andere beschermd op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder a, Wnb jo. de Bijlage, Onderdeel A. Hieronder treft u aan verschillende foto's die door cliënten zijn genomen waaruit blijkt dat zich andere beschermde soorten dan de gewone dwergvleermuis zich bevinden in het plangebied. Op verzoek kan film- en automateriaal worden overgelegd.



Figuur 6 Waargenomen eekhoorn



Figuur 7 Waargenomen uil



Figuur 8 Uilenbal

60. Zonder toereikende ontheffing op grond van de Wnb is de uitvoerbaarheid van het project in het geding.

4.1.3.4 Vermindering van privacy

61. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de beoogde bebouwing leidt tot een sterke afname van hun privacy. Zo zijn ter plaatse van het plangebied waar het appartementengebouw is voorzien volgens het geldende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost geen woningen toegestaan.

62. De komst van appartementen leidt tot een sterke afname van de privacy omdat vanuit de verschillende appartementen de tuinen van cliënten kan worden ingekeken. In dat verband is relevant dat de bouwhoogte van het appartementengebouw 14,5 m bedraagt en dat dit gebouw op minder dan 20 m afstand is voorzien van de percelen van cliënten. Verder zijn de bergingen/garages met een bouwhoogte van 4,95 m tegen de erfgrans aan voorzien. Cliënten verwijzen naar figuur 3 waaruit blijkt dat het appartementengebouw dicht op de percelen van cliënten is voorzien. Het enkele feit dat de leefruimten van de appartementen zich bevinden aan de voorzijde van het appartementengebouw leidt volgens cliënten niet tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook vanuit de slaapkamers en badkamers aan de achterzijde van het appartementengebouw bestaat namelijk zicht op de tuinen van cliënten. Daar komt bij dat op de 2^e verdieping aan de achterzijde van het appartementengebouw ook terrassen en balkons zijn voorzien die uitkijken op de tuinen van cliënten. Dit alles leidt tot een sterk verminderde privacy. Volgens cliënten moet het bouwplan waarborgen bevatten die voorkomen dat hun privacy onevenredig wordt aangetast. Zo hadden de terrassen en balkons moeten worden gesitueerd aan de voorzijde van het appartementengebouw. Ook had de achterzijde van het appartementengebouw een blinde gevel moeten zijn. Nu raad en college ten onrechte het privacybelang van cliënten onvoldoende in acht hebben genomen, hebben de raad en het college zich niet op het standpunt kunnen stellen dat het project strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.¹⁰

4.1.3.5 Bezinning

63. Cliënten stellen zich op het standpunt dat niet wordt voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm, zodat niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

64. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een bezonningstudie van oktober 2021 gevoegd die is uitgevoerd door Slaa + van Asselt architecten BNA (bijlage 16). Volgens cliënten wordt ten onrechte geconcludeerd dat wordt voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

65. Cliënten hebben een second opinion laten uitvoeren door ir. dhr. [REDACTED] van bezonningsingenieur.nl. Deze second opinion wordt overgelegd als **productie 3**. In zijn second opinion, p. 1, merkt hij op dat in het model van Slaa + van Asselt architecten BNA de omliggende bebouwing zeer schematisch is opgezet. Volgens hem is onduidelijk waar dit op is gebaseerd.

¹⁰ Vgl. ABRS 31 mei 2023, <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2023:2081>.

Verder worden schuine daken ten onrechte geprojecteerd als platte daken. Ook zijn hoogtes niet correct weergegeven. Tot slot ontbreekt bebouwing. Gevolg van dit alles is dat de bezonningsduur ten onrechte hoger is ingeschat voor de aangrenzende percelen.

66. Blijkens de second opinion, p. 2, kan uit de afbeeldingen in het model van Slaa + van Asselt architecten BNA niet de bezonningsduur worden achterhaald. Zo zijn de posities van de ramen of gevelopeningen niet in het model opgenomen.
67. Uit eigen onderzoek blijkt dat het perceel Boterdijk 13B in de vergunde situatie niet voldoet aan de strenge TNO-bezonningsnorm. Op de achtergevelpui (13b-MP03) en twee ramen in de voorgevel (13b-MP01 en 13b-MP02) blijken op de meetpunten in totaal 2 uur en een minuut bezonning mogelijk. Deze duur ligt dus lager dan het TNO-criterium van 3 uur.
68. Cliënten kunnen dus niet anders concluderen dan dat college en raad van een onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan. Dit betekent dat het bestreden besluit onzorgvuldig is voorbereid en voor vernietiging in aanmerking komt.

4.1.3.6 *Parkeren en verkeersveiligheid*

69. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 51, geldt dat bij iedere woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk.
70. Het appartementengebouw wordt ontsloten via de F.A. Molijnlaan. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 51, worden in het souterrain voor de bewoners 16 parkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor bezoekers wordt geadviseerd om minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld te realiseren terwijl volgens het terreininrichtingsplan rekening is gehouden met 10 parkeerplaatsen.
71. Cliënten vrezen te worden geconfronteerd met parkeeroverlast omdat de aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen niet is geborgd, althans dit blijkt niet uit de voorschriften die in de omgevingsvergunning zijn gesteld. De aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen dienen alsnog in de omgevingsvergunning te worden geborgd.
72. Tevens vrezen cliënten voor de verkeersveiligheid. Als de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen juridisch niet is geborgd dan bestaat de kans dat auto's langs en op het fietspad en in de berm worden geparkeerd. Zie hieronder figuur 9 waaruit de situatie ter plaatse blijkt. Het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wordt ontsloten via de F.A. Molijnlaan. Langs de weg geparkeerde auto's ontnemen zicht. Dit levert gevaarlijke situaties op als de heer [redacted] en mevrouw [redacted] hun perceel willen verlaten via de F.A. Molijnlaan.



Figuur 9 Aan de rechterzijde het plangebied met op de foto de oude Huishoudschool; ter hoogte van de F.A. Molijnlaan 158

4.2 Verklaring van geen bedenkingen

73. Op grond van artikel 2.12 Chw kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo pas worden verleend als de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Artikel 2.27 Wabo is van overeenkomstige toepassing. Op grond van het derde lid van dit artikel kan de verklaring slechts worden gegeven of geweigerd in het belang dat in de betrokken wet of algemene maatregel van bestuur is aangegeven. In dit geval moet worden getoetst aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
74. Cliënten verzetten zich tegen de afgegeven vvgb.
75. Volgens cliënten heeft de raad zich er onvoldoende van vergewist of de ontwikkeling van een appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het lijkt erop dat de raad onvoldoende oog heeft gehad voor de belangen van de eigenaren van de aangrenzende percelen. In de ruimtelijke onderbouwing worden deze belangen niet, althans onvoldoende belicht.
76. Cliënten hebben hiervoor uitvoerig uiteengezet dat het project niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan had de raad op grond van artikel 2.27, derde lid, Wabo de vvgb moeten weigeren. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

4.3 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

77. Tot slot stellen cliënten zich op het standpunt dat de gevolgen voor het milieu in de vormvrije m.e.r.-beoordeling onjuist en onvolledig in kaart zijn gebracht. Zo is in deze beoordeling niet onderkend dat andere beschermde soorten dan de dwergvleermuis zich in het plangebied bevinden. Op basis van de m.e.r.-beoordeling had dus niet kunnen worden afgezien van het opstellen van een MER.

5 Conclusie

78. Gelet op het bovenstaande dient het beroep gegrond te worden verklaard en dient het projectuitvoeringsbesluit te worden vernietigd, een en ander met veroordeling van de raad en college van de gemeente Nunspeet in de kosten van deze procedure.

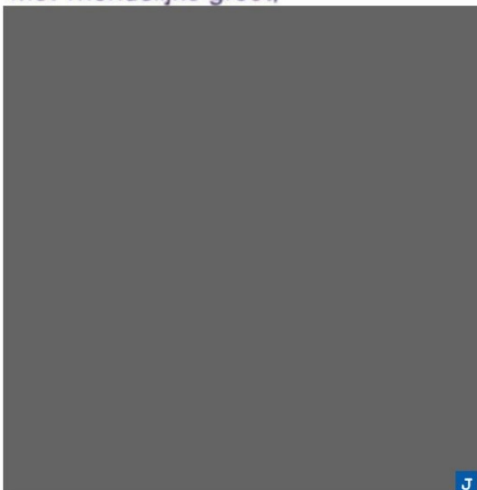
79. Ik verzoek u bij het bepalen van de mondelinge behandeling ter zitting rekening te houden met mijn navolgende verhinderdata in de periode tot en met mei 2024:

september:	13, 15, 26, 27 (n.m.);
oktober:	3, 10, 11, 17, 18 (n.m.), 24;
november:	7, 21, 24, 28, 30 (n.m.);
december:	5, 12, 13 (n.m.), 19, 27, 28, 29;
januari:	2, 3, 4, 5, 8, 9;
februari:	12, 27 (n.m.);
maart:	-;
april:	25;
mei:	8, 10;

80. Mocht het plannen van een zitting gelet op de verhinderdata tot problemen leiden, dan verzoek ik u vriendelijk telefonisch contact met mij op te nemen.

81. Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



productie 1

Vastgesteld Projectuitvoeringsbesluit-Chw; Afgegeven Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb); Verleende Omgevingsvergunning; Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh), en overige besluiten, voor het bouwplan/project "oprichten van een appartementengebouw met 8 appartementen, en van 4 vrijstaande woningen" aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172 te Nunspeet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet maken het volgende bekend:

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 de volgende besluiten genomen (genoemd onder de besluitpunten 1 t/m 6):

Projectuitvoeringsbesluit-Chw

1. het ingediende plan/project voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen op het perceel F.A. Molijnlaan 166, en voor vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, definitief vast te doen stellen als een Projectuitvoeringsbesluit volgens Afdeling 6, artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstellwet (Chw), en ook overigens de Crisis- en herstellwet (Chw) van toepassing te verklaren. Dit, volgens de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, en de Tekening van het Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Artikel 2.7, lid 1, tweede volzin, Wabo van toepassing verklaard voor de realisatie van de vier vrijstaande woningen

2. voor het gedeelte van het bouwplan voor de realisatie voor de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 het artikel 2.7, lid 1, tweede volzin, Wabo van toepassing te verklaren. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het afgeven van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb)

3. de voor het project benodigde Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) af te geven om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen aan de F.A. Molijnlaan 166, en voor de realisatie van vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 172, dit overeenkomstig de ingediende aanvraag van 10 februari 2022, met de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing (d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023), en op basis daarvan de aangevraagde Omgevingsvergunning te verlenen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan (BKP)

4. het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan (BKP) als wijziging van de Welstandsnota volgens de Beeldkwaliteitparagraaf "Vier woningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)". [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

5. te besluiten om geen exploitatieplan voor het project Molijnlaan 166-172 vast te stellen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Akkoord met de beantwoording van de ingediende zienswijzen volgens de Zienswijzennota

6. akkoord te gaan met de beantwoording van de ingediende zienswijzen volgens de "Zienswijzennota Bouwplan/Project 'F.A. Molijnlaan 166-172, gemeente Nunspeet' d.d. 19 mei 2023". [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft d.d. 23 mei 2023, vanuit zijn bevoegdheden, de volgende besluiten genomen:

Besluit vaststelling hogere grenswaarden

- i. voor het project de noodzakelijke Hogere grenswaarden inzake de Wet geluidhinder (Wgh) vast te stellen, volgens het voorgestelde Besluit vaststelling hogere grenswaarden. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Dit besluit tot vaststelling van de Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder is genomen d.d. 26 juli 2023. (Zie verder de ter inzage gelegde stukken m.b.t de vaststelling van Hogere grenswaarden, Wgh).

Besluit om geen Milieu Effect Rapport op te doen stellen

- ii. op grond van de opgestelde "Vormvrije M.E.R.-beoordeling project appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen Molijnlaan 166-172 Nunspeet" van 31 januari 2022, te besluiten om geen Milieu Effect Rapport (MER) op te doen stellen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de aangevraagde Omgevingsvergunning verleend:

Verleende Omgevingsvergunning

- iii. de op 10 februari 2022 aangevraagde Omgevingsvergunning nr. HZ 2022-0216 is d.d.27 juli 2023 verleend nadat de gemeenteraad op 29 juni 2023 de benodigde Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) had afgegeven. (Zie voor de afgegeven vvgb de besluittekst hierboven volgens het raadsbesluit nr. 3).

Afdeling 6, de artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing (Projectuitvoeringsbesluit-Chw)

Aangezien Afdeling 6, de artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstelwet van toepassing is verklaard voor dit bouwplan/project F.A. Molijnlaan dienen de bovengenoemde raadsbesluiten en de bovengenoemde collegebesluiten op grond van artikel 2.10, lid 2 en lid 3 Chw als één, gecoördineerd, besluit (het Projectuitvoeringsbesluit-Chw) te worden beschouwd waartegen in één keer beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing; geen pro forma beroep mogelijk

Aangezien de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is verklaard door de gemeenteraad (zie de besluittekst hierboven volgens het raadsbesluit nr. 1), heeft dit onder andere tot consequentie dat op

grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet (Chw) na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Hieruit volgt dat er geen pro forma beroep mogelijk is.

Inzageperiode

Met ingang van woensdag 2 augustus 2023 tot en met dinsdag 12 september 2023, gedurende zes weken, liggen in het gemeentehuis van Nunspeet ter inzage het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb), de Omgevingsvergunning nr. HZ 2022-0216 met bijbehorende stukken, en de overige besluiten, met de bijbehorende documenten, en de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023), met 32 bijlagen, ter inzage. De genoemde besluiten en overige documenten zijn ook digitaal in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0302.OV00096-vg01.

Beroep

Met ingang van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 kan beroep worden ingesteld tegen het Projectuitvoeringsbesluit-Chw (inclusief de overige bovengenoemde besluiten) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door een belanghebbende of een niet-belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> is het ook mogelijk digitaal beroep in te stellen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website van de Raad van State voor de precieze voorwaarden hiervoor (www.raadvanstate.nl).

Het instellen van beroep schort de werking van het besluit (de besluiten) niet op [behalve indien artikel 2.14 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is]. Naast het instellen van beroep kan binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De werking van dit besluit (deze besluiten) wordt dan in ieder geval opgeschort tot de beslissing door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op dat verzoek is genomen. Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Voor vragen over dit besluit (deze besluiten) kunt u contact opnemen met de gemeente Nunspeet, met het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) via het algemene telefoonnummer (0341) 25 99 11, of met het Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (ROV) via het algemene telefoonnummer (0341) 25 99 11, of rechtstreeks met de heer [REDACTED] (ROV), telefoon (0341) 25 [REDACTED] of mobiele telefoonnummer 06-[REDACTED].

productie 2



Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Slaa + van Asselt architecten BNA
T.a.v. [REDACTED]
Industrieweg 75
8071 CS NUNSPEET

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
18 juli 2023	46714	4 juli 2023	[REDACTED]	-

Onderwerp: Woningbouw op Maat 2023-2024, Belvédèrelaan 1, Nunspeet

Geachte heer [REDACTED]

U heeft, namens uw opdrachtgever, op grond van de Beleidsregel Woningbouw op Maat een bouwplan aangemeld voor de locatie Belvédèrelaan 1 te Nunspeet. Het betreft een bouwplan voor een wooneenheid aan een bestaande woning, die gebruikt kan worden voor pré-mantelzorg.

Uw aanmelding is getoetst aan het in de beleidsregel neergelegde beoordelingskader en afgezet tegen de overige initiatieven. Op grond van deze afweging hebben wij besloten om dit initiatief op te nemen op de lijst 'Dynamisch programma woningbouw 2023/2024', maar niet toe te wijzen.

Overwegingen

Het initiatief is meegenomen en beoordeeld als een zelfstandige wooneenheid (zelfstandige permanente burgerwoning) aan een bestaande woning die eventueel ook kan worden gebruikt voor (pré)mantelzorg. Met dit initiatief wordt geen substantiële bijdrage geleverd aan de volkshuisvestingwenselijke doelen en de ruimtelijke kwaliteit. Een (permanente) wooneenheid op deze locatie is in strijd met de uitgangspunten van Woningbouw op Maat en de Notitie Wonen (vastgesteld op 24 mei 2022 en besproken op 13 juni 2022 in de Commissie Ruimte en Wonen). In deze Notitie Wonen is dit zodanig geformuleerd dat er een substantiële toevoeging (een minimum van ca. 4 woningen per initiatief) nodig is in het aantal woningen in de goedkope categorieën. Bij de beoordeling is daarnaast ook gekeken naar de stedenbouwkundige aspecten van het plan, maar ook vooral hoe dit plan zich stedenbouwkundig verhoudt tot de bestaande omgeving. Hoewel het hier een uitbreiding van de bestaande woning betreft zonder veel ruimtelijke consequenties op de betreffende kavel, is de ontwikkeling in het straatbeeld van de Molijnlaan niet wenselijk. De F.A. Molijnlaan is van oorsprong een ruim opgezette laan en karakteriseert zich door de parkachtige structuur van de laan met veel groen en bomen en de ruimte opzet van de wijk. Vanuit de omgeving en de gemeente is vaak de wens geuit en daarbij ook gesteld om hier geen afbreuk aan te doen. De bestaande ruimtelijk kwaliteit ter plaatse is al hoog en behoeft geen noodzakelijke aanpassing. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De Molijnlaan

Tijdens eerdere Woningbouw op Maat initiatieven is zowel vanuit de omgeving als vanuit de Commissie Ruimte en Wonen extra aandacht gevraagd voor het behoud van het bijzondere

karakter van de F.A. Molijnlaan en het voorkomen dat deze dichtslibt door het toestaan van individuele woningen. Hierbij verwijzen u onder andere graag naar de commissiebehandeling van 8 juni 2020 omtrent een initiatief aan de Molijnlaan 123-125, waarbij een voorgestelde en geadviseerde toekenning is heroverwogen, omdat de Commissie Ruimte en Wonen zorgen had geuit over het aantasten van de Molijnlaan in ruimtelijke zin en er geen ruimtelijke kwaliteitswinst is geboekt. Hierbij werd onder andere aangegeven dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse al hoog is en daarmee geen noodzakelijke aanpassing behoeft. Mede hierom is destijds besloten om het initiatief aan de Molijnlaan 123-125 vervolgens toch af te wijzen.



Omgevingsdialoog

Aanvullend op bovengenoemde afwegingen kan het college niet instemmen met de gevoerde omgevingsdialoog en het daarbij behorende verslag. Uit uw gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat u uw omgeving met name heeft geïnformeerd over een pré-mantelzorgwoning, terwijl het, feitelijk gezien, uiteindelijk om een zelfstandige wooneenheid gaat. Hierdoor is de mogelijkheid voor de omgeving om in te spreken op uw initiatief niet op een juiste manier georganiseerd. Uit de omgevingsdialoog is vervolgens het algemene beeld ontstaan dat de omgeving akkoord was, terwijl dat feitelijk gezien niet het geval is. Van een noodzakelijke pré-mantelzorgfunctie is op basis van de aangeleverde informatie geen sprake en het gaat uiteindelijk in de basis om een zelfstandige burgerwoning. Dit werd ook bevestigd tijdens de commissievergadering 'Ruimte en Wonen' van 12 juni 2023.

(Pré)mantelzorg

Wanneer er in de (nabije) toekomst een concrete mantelzorgvraag ontstaat is het mogelijk om contact op te nemen met de gemeente Nunspeet. Wel zijn er aan (pré)mantelzorgwoningen en functies voorwaarden verbonden:

- Voor het gebruik van een mantelzorgwoning is een zorgindicatie nodig van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur. Voorafgaand aan de (intensieve) mantelzorg kan er al sprake zijn dat duidelijk is dat binnen redelijke termijn mantelzorg nodig is. In deze gevallen wordt gesproken van pré-mantelzorg waarvoor eventueel de mogelijkheid bestaat dat aanvankelijk geen zorgindicatie nodig is.
- Voor pré-mantelzorg-woningen kan een vergunning worden afgegeven voor maximaal tien jaar onder bepaalde voorwaarden.
- Voor toewijzing van een pré-mantelzorgwoning is het in ieder geval noodzakelijk dat de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd is bereikt.
- Pré-mantelzorgwoningen moeten gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing of (onder voorwaarden) binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden voor mantelzorgunits, waarbij wordt aangesloten voor de regeling voor het 'buitengebied'. Het college van burgemeester en wethouders wil hiermee ongewenste versterking van de omgeving voorkomen.
- Ook mag de woonsituatie in het algemeen niet verslechteren. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen erven en bedrijvigheid.

Mocht u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer  @nunspeet.nl.

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



P.F.A. Klein

M. van de Bunte

J

productie 3

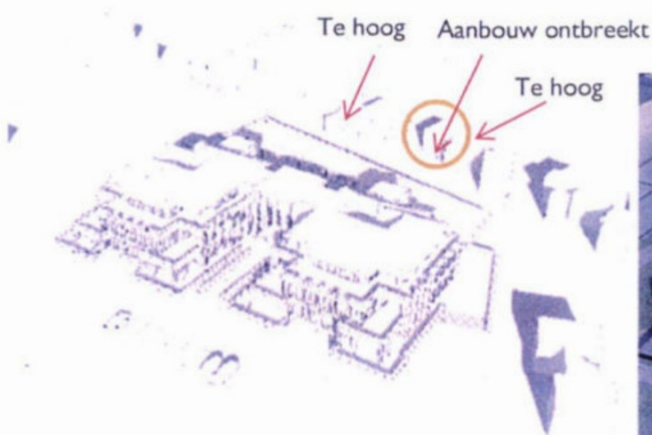
Betreft : F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet
Kenmerk : 2351-N01a
Onderwerp : Beoordeling onderzoek Slaa + van Asselt Architecten BNA
Datum : 8 september 2023

NOTITIE

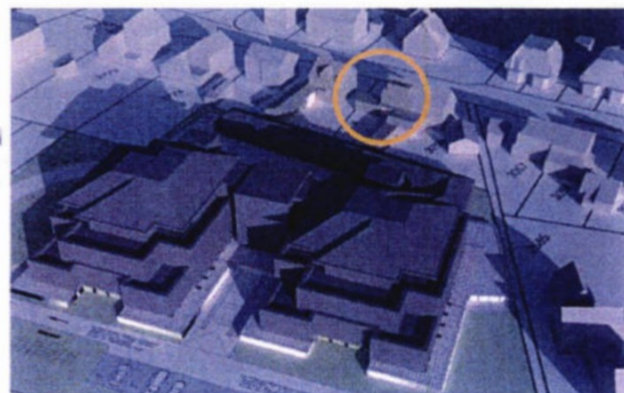
In opdracht van de heer [redacted] is deze notitie opgesteld. Als eigenaar van de Boterdijk 13b verwachten hij en zijn burens op het adres Boterdijk 15 onaanvaardbare vermindering van bezonning ten gevolge van nieuwbouwplan aan de F.A. Molijnlaan 166. Doel van deze notitie om in te gaan op het bezonningsonderzoek (versie oktober 2021) van Slaa + van Asselt Architecten BNA (hierna te noemen: SvA).

I. Gehanteerde geometrie

Het gebruikte 3d-model is cruciaal voor het vaststellen van de bezonningsduur. Hieronder staat zowel het 3d-model van SvA (zie afb.1) als ons¹ (zie afb.2) weergegeven op 21 januari 14:30 uur. Omcirkeld is Boterdijk 13b.



Afb. 1: geplande situatie volgens SvA



Afb. 2: geplande situatie volgens Bezonningsingenieur.nl



Afb. 3: foto achtergevel Boterdijk 13b (bron: [redacted])

- Opvalt is dat de omliggende bebouwing zeer schematisch is opgezet en onduidelijk is waar deze op gebaseerd is. Waar schuine daken lopen zijn deze neergezet als plat dak. Ook de hoogtes blijken niet correct. Aanwezige bebouwing volgens het kadaster is niet in het 3d-model opgenomen (zie afb. 3). Gevolg is dat de bezonningsduur ten onrechte hoger ligt op de aangrenzende percelen. Dit is bijvoorbeeld het geval op 21 januari om 14:30 uur zoals blijkt uit afbeeldingen 1 en 2.

¹ De bebouwing aan de Boterdijk in ons 3d-model is gebaseerd op hoofdzakelijk data uit het openbare Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN 4): <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/> en kan een afwijking hebben van 20cm zie <https://www.ahn.nl/kwaliteitsbeschrijving>



2. Conclusie SvA

- SvA hanteert de toetsingsdatum van de strenge norm op 21 januari. Uit hun afbeeldingen valt niet de bezonningsduur te achterhalen. TNO stelt voor de strenge norm² het volgende: "Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari - 21 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant raam". De posities van de ramen of gevelopeningen heeft SvA in hun 3d-model niet opgenomen en heeft deze daardoor niet kunnen toetsen volgens opgave TNO.
- Uit eigen onderzoek (zie tabel 1) blijkt dat Boterdijk 13b in de geplande situatie niet voldoet aan de strenge TNO-bezonningsnorm. Op de achtergevelpui (13b-MP03) en twee ramen in de voorgevel (13b-MP01 en 13b-MP02) blijken op de meetpunten in totaal 2 uur en 1 minuut mogelijk. De duur op de meetpunten mag worden opgeteld mits er niet gelijktijdig zon op valt. Met andere woorden ligt deze duur lager dan het TNO-criterium van 3 uur.

Toetsing Strenge TNO-bezonningsnorm - 21 januari				
duur in [hh:mm]	geplande situatie			
	Meetpunten			TNO-duur
Meetpunt	van	tot	duur	
13b-MP01	11:11	11:20	00:09	02:01
13b-MP02	09:33	11:34	02:01	
13b-MP03	00:00	00:00	00:00	
Beoordeling:	voldoet niet			

Tabel 1: Toetsing strenge TNO-bezonningsnorm volgens bezonningsingenieur.nl

3. Tot slot

Gesteld kan worden dat SvA een onjuiste conclusie heeft getrokken. Ten onrechte wordt geconcludeerd dat in de geplande situatie Boterdijk 13b aan de strenge TNO-bezonningsnormen voldoet. Dit is het gevolg van de hantering van een onjuist 3d-model.

Rotterdam, 8 september 2023



ir. 

Deze notitie bevat 2 bladzijden.

² Zonneveldt, L., Groot, de, E.H. (2005), Rapport: Daglicht en bezonning in de woonomgeving, TNO Delft, p.3

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

*

Besluitenlijst raadsvergadering van 29 juni 2023, gehouden in de raadzaal van het gemeentehuis van Nunspeet, Markt 1 te Nunspeet.

Aanwezig zijn de raadsleden, de heren [redacted] (SGP), [redacted] (CDA Lokaal), [redacted] (SGP), [redacted] (ChristenUnie), [redacted] (SGP), mevrouw [redacted] (Gemeentebelang), de heren [redacted] (Gemeentebelang), [redacted] (SGP), [redacted] (SGP), mevrouw [redacted] (Gemeentebelang), de heren [redacted] (Gemeentebelang, tot en met agendapunt 13 en met inbegrip van agendapunt 25), mevrouw [redacted] (Gemeentebelang, vanaf agendapunt 14 en met uitzondering van agendapunt 25) en de heren [redacted] (PvdA/Groen Links), [redacted] (ChristenUnie), [redacted] (Gemeentebelang), mevrouw [redacted] (Gemeentebelang), de heer [redacted] (ChristenUnie), mevrouw [redacted] (Gemeentebelang), de heren [redacted] (SGP), [redacted] (SGP), [redacted] (Gemeentebelang) en mevrouw [redacted] (ChristenUnie).

Voorzitter : mevrouw C.W.J. Blom, burgemeester
Griffier : de heer [redacted] raadsgriffier

De heer [redacted] raadsadviseur, is tevens aanwezig.

Tevens zijn de wethouder [redacted] J. Groothuis en W. Stoffer, alsmede de gemeentesecretaris de heer [redacted] aanwezig.

Nr. ONDERWERP

BESLISSING/TOEZEGGINGEN

1. Opening.

De **voorzitter** opent om 19.30 uur de vergadering.

2. Vaststelling agenda.

De **voorzitter** stelt voor om agendapunt 25 direct na agendapunt 9 te behandelen, zodat de heer [redacted] van de fractie van Gemeentebelang nog voor zijn afscheid als raadslid woordvoering kan plegen.

Ze stelt vast dat de raad daarmee kan instemmen.

De heer [redacted] van de SGP-fractie vraagt mede namens de fractie van PvdA/GroenLinks om agendapunt 22 ([redacted] t) van de agenda af te voeren.

De raad besluit om dit verzoek niet te honoreren. De fracties van Gemeentebelang, ChristenUnie en CDA Lokaal zijn tegen en de fracties van de SGP en PvdA/GroenLinks zijn voor dit voorstel.

Met inachtneming van de genoemde wijziging ten aanzien van agendapunt 25 wordt de agenda zonder hoofdelijke stemming vastgesteld.

De **voorzitter** meldt dat de heer [redacted] van de SGP-fractie gebruikmaakt van de rondvraag.

3. Mededeling college.

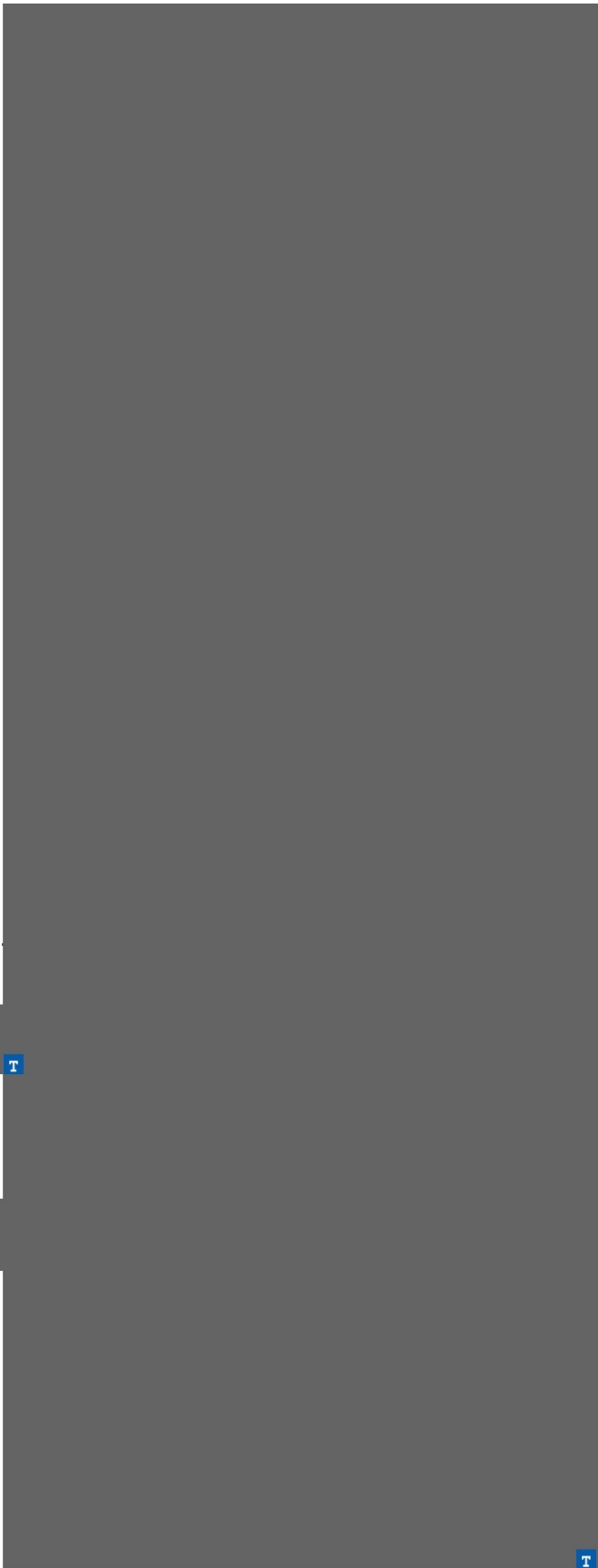
Wethouder **Groothuis** geeft namens het college een toelichting dat [redacted] t

4. Vragenhalfuurtje.

5. Vaststelling besluitenlijst openbare vergadering 1 juni 2023.

6.  T

7. 



8.

[Redacted]

T

9.

[Redacted]

T

10.

[Redacted]

T

11.

[Redacted]

T

[Large redacted area]

T

12.

[Redacted]

T

[Redacted]

13.

[Redacted]

T

T

14.

[Redacted]

T

15.

[Redacted]

T

16.

[Redacted]

T

17.

[Redacted]

T

[Large Redacted Block]

T

18.

[Redacted]

T

[Redacted]

T

19.

[Redacted]

T

[Redacted]

T

20.

[Redacted]

T

21.

[Redacted]

T

22.

[Redacted]

T

[Large redacted area]

T



23. Projectuitvoeringsbesluit-Chw voor het project F.A. Molijnlaan 166 en 172 te Nunspeet, Verklaring van geen bedenkingen.
- Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het volgende voorstel van burgemeester en wethouders besloten:
- het ingediende plan/project voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen op het perceel F.A. Molijnlaan 166, en voor vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, definitief vast te doen stellen als een Projectuitvoeringsbesluit volgens Afdeling 6, artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstelwet (Chw), en ook overigens de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren. Dit, volgens de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, en de Tekening van het Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172.
 - voor het gedeelte van het bouwplan voor de realisatie voor de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 het artikel 2.7, lid 1, tweede volzin, Wabo van toepassing te verklaren.

- de voor het project benodigde Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) af te geven om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen aan de F.A. Molijnlaan 166, en voor de realisatie van vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 172, dit overeenkomstig de ingediende aanvraag van 10 februari 2022, met de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing (d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023), en op basis daarvan de aangevraagde Omgevingsvergunning te verlenen.
- het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan (BKP) als wijziging van de Welstandsnota volgens de Beeldkwaliteitparagraaf "Vierwoningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)".
- te besluiten om geen exploitatieplan voor het project Molijnlaan 166-172 vast te stellen.
- akkoord te gaan met de beantwoording van de ingediende zienswijzen volgens de bijgaande Zienswijzennota d.d. 19 mei 2023.

24

T

25.

T

T



29. Sluiting.

De **voorzitter** sluit om 23.00 uur de vergadering.

Vastgesteld ter openbare vergadering van
28 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,

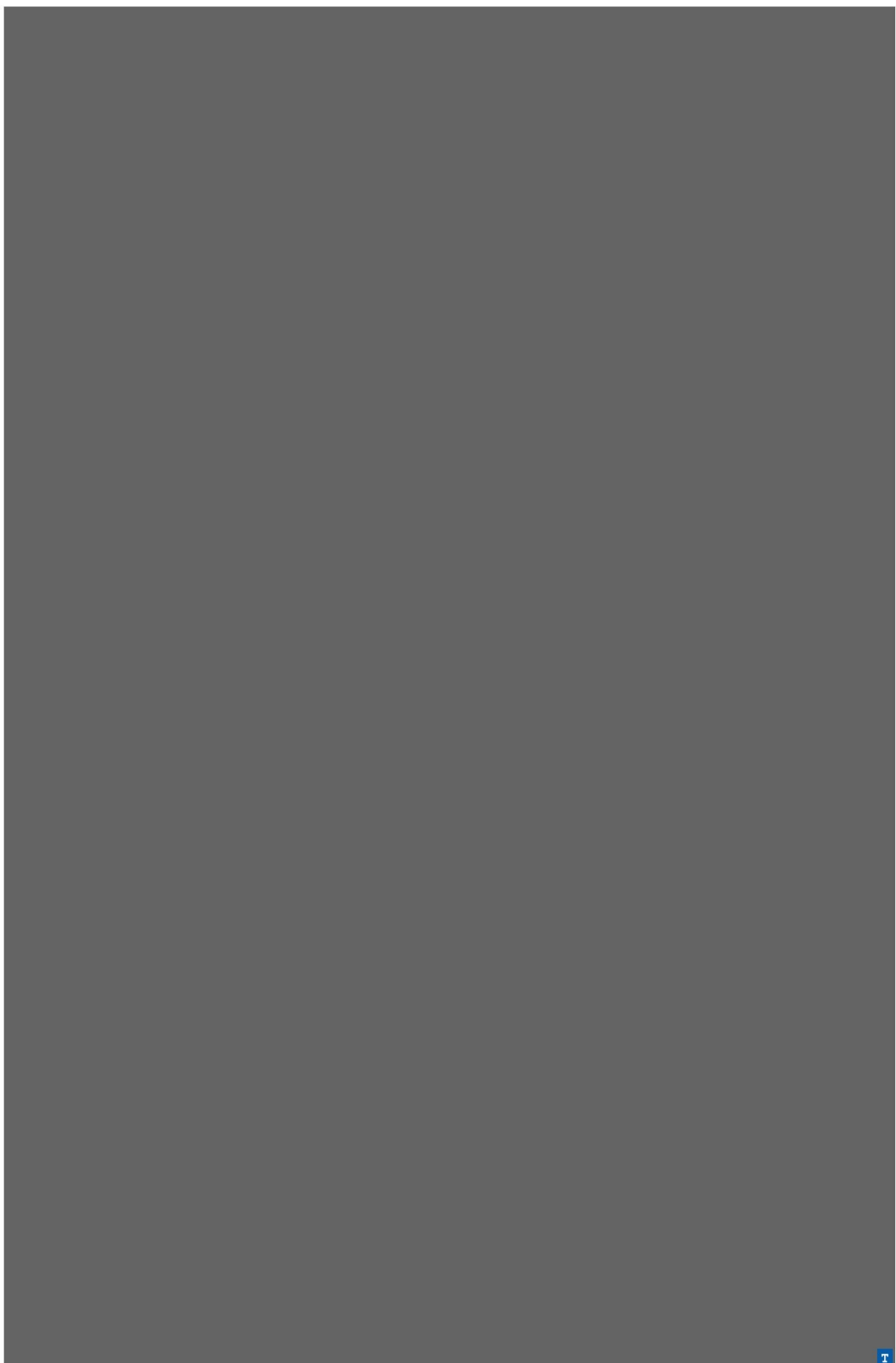
|

|

|

|

|



|

|

|

|



J

J

J



Markt 1

Postbus 79

8070 AB Nunspeet

Telefoon (0341) 25 99 11

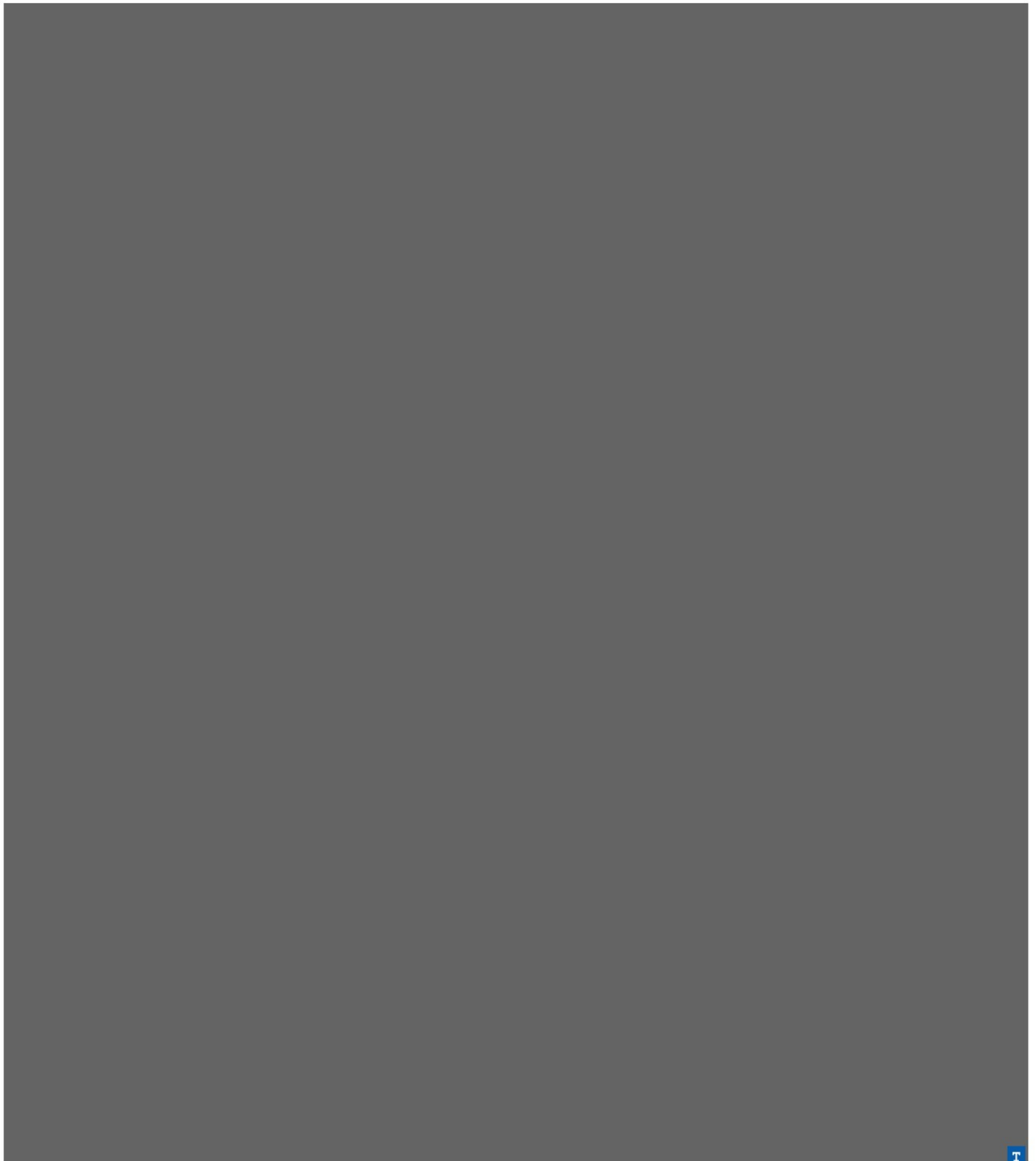
Internet www.nunspeet.nl

E-mail gemeente@nunspeet.nl

IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21



T



T



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 20-10-2022 14:29

Aan: [redacted] <info@[redacted].com>,
[redacted] <[redacted]@slaavanasselt.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Bespreking ingekomen zienswijzen m.b.t. het project Molijnlaan 166 en 172

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Bij nader inzien kan [redacted] niet aanwezig zijn bij de bespreking van 26 oktober 2022 om 14.00 uur – 16.00 uur over de ingekomen zienswijzen voor het project F.A. Molijnlaan 166-172. En [redacted] heeft die week vakantie. Dus, het lijkt ons het beste om deze bespreking een week later te plannen op woensdag 2 november 2022 om 14.00 uur – 16.00 uur.

De vergadering over De Grote Bunte van 27 oktober 2022 met [redacted] (van 10.30 uur – 12.30 uur gaat wel door. [redacted] zal deze laatste vergadering dan via Teams bijwonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] | M 06- [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 19-10-2022 13:44

Aan: [redacted] <info@[redacted].com>

CC: [redacted]@slaavanasselt.nl>,
[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Bespreking over het plan Molijnlaan 166 - 172 en Bespreking over het project De Grote Bunte

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Wij proberen op maandag 24 oktober a.s. een bespreking te plannen voor:

a. Het project Molijnlaan 166-172. Bespreking over de ingediende zienswijzen. Maandag 24 oktober 2022 van 15.30 uur – 16.30 uur. Plaats het Gemeentehuis te Nunspeet. Deelnemers van de zijde van de gemeente:

b. Het project De Grote Bunte. Bespreking met mw. [redacted] van BALJON Landschapsarchitecten over een Waterplan; Inrichtingsplan en Beplantingsplan voor De Grote Bunte. Maandag 24 oktober 2022 van 16.30 uur – 17.30 uur. Deelnemers zijn van de zijde van de gemeente [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] M [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 27-09-2023 12:47

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Bijgaand ook nog ter info het verzoek Voorlopige Voorziening Project Molijnlaan 166-172

Ter info

mr. drs. [redacted]

Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) [redacted] | **M** [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 10-05-2022 14:15

Aan: [redacted] <[redacted]@slaavanasselt.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>, [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: BKP aanvraag Molijnlaan 166 en 172

[redacted]

Voor het project Molijnlaan 166 en 172 is een BKP gemaakt voor de vier woningen aan de Molijnlaan 172 (zie bijlage). Dat is een beetje vreemd omdat het belangrijkste gebouw van het project het appartementengebouw van nr. 166 is. Ons voorstel is (van [redacted] en van mij) is om het BKP van de vier woningen aan te vullen met een tekst over het appartementencomplex (die tekst staat grotendeels al in de Ruimtelijke Onderbouwing). Indien dat gebeurt ontstaat er 1 BKP voor het gehele project. Dat zou mooi zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 25 [redacted] | **M** 06- [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Vier woningen tussen Molijnlaan en Boterdijk

Beeldkwaliteit paragraaf

Aanleiding

Het doel van de functiewijziging is dat kwalitatief hoogwaardige woonkavels worden gerealiseerd, die goed passen in het groene gebied tussen de Molijnlaan en de Boterdijk.

Om tot een goede invulling te komen van de bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van de woningen en bijgebouwen. Er is ook aandacht besteed aan de positionering, de detaillering en de aankleding van het erf.

Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van de Molijnlaan en de Boterdijk

Toetsingscriteria

Uit het gemeentelijk beleid volgen de volgende toetsingscriteria:

algemeen

- De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de kenmerkende ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer van het gebied.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.
- De woningen dienen een villa-achtige uitstraling te krijgen waarbij symmetrie in de voorgevel dient te worden vermeden.

woningen

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting op de Molijnlaan of de Boterdijk.
- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen mag niet minder dan 3 m bedragen
- De woningen hebben een dakhelling tussen 30 en 60 graden.
- De woningen aan de Boterdijk hebben een maximale goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m.
- De woningen aan de Molijnlaan hebben een maximale goothoogte van 8m en een maximale bouwhoogte van 12m.
- De woningentree is met zorg vormgegeven en is duidelijk zichtbaar in de voorgevel aan de straatzijde.
- De gevels krijgen een verticale geleiding met een voorkeur voor hoge, verticale vensters.

aan- en uitbouwen, bijgebouwen, etc.

- De goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - aan- en uitbouwen: goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m
 - bijgebouwen en overkappingen: goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m
 - pergola's: bouwhoogte 3 m
 - overig erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten: bouwhoogte 2 m

- Van de bij een woning behorende gronden, niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- Onverminderd deze 50% regel mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- De bijgebouwen worden op grote afstand van de straat gesitueerd zodat het open karakter tussen de woningen versterkt wordt. De minimale afstand tot de voorgevel is 3m.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. De minimale afstand tot de voorgevel is 3m.



materiaalgebruik

- Er is een behoorlijke vrijheid in de keuze van kleur en materialisering mits passend bij de gekozen architectuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar het behoud van de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van de Molijnlaan
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton, felle kleuren vermijden
- Stucwerk mag slechts worden toegepast in combinatie met andere materialen.

detailering

- De gebouwen worden rijk gedetailleerd passend bij het afwerkingsniveau van de omliggende villa's en afgestemd op de architectuur van de betreffende woning.

afwerking van het erf

- Bij de erf inrichting wordt gestreefd naar het behoud van het groene karakter van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Erfafscheidingen bij voorkeur in natuurlijke materialen bijvoorbeeld een haag.
- Erfafscheidingen aan de openbare weg, alsook tussen de openbare weg en de voorgevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 0,80m.

Referentiebeelden



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 14-06-2023 08:54

Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: BKP F.A. Molijnlaan 166 - 172

[redacted]
Bijgaand de BKP F.A. Molijnlaan 166-172 voor de vier woningen en het appartementengebouw. Opgesteld door Slaa en Van Asselt d.d. juni 2022.

Dit is Bijlage 18 bij de Ruimtelijke Onderbouwing.

Morgen even bespreken, want dit moet wel goed zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] | M 06- [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Vier woningen en een appartementengebouw tussen Molijnlaan en Boterdijk

Beeldkwaliteit paragraaf

Aanleiding

Het doel van de functiewijziging is dat er een woongebouw met luxe appartementen en kwalitatief hoogwaardige woonkavels worden gerealiseerd. Beide moeten goed passen in het groene gebied tussen de Molijnlaan en de Boterdijk.

Om tot een goede invulling te komen van de bebouwing zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld.

Voor wat betreft de woningen en bijgebouwen is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm; breedte, diepte en hoogte. Er is ook aandacht besteed aan de positionering, de detaillering en de aankleding van het erf.

Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere eenheid, passend bij de sfeer van de Molijnlaan en de Boterdijk

Randvoorwaarden appartementengebouw

Als appartementengebouw op het perceel F.A. Molijnlaan 166 dient er een “bijzonder” en “voornaam” gebouw te worden gerealiseerd die past in de omgeving van de Molijnlaan, waaraan reeds eerder karakteristieke gebouwen zijn gerealiseerd in de loop der tijd (vanaf circa 1905). Er zijn gebouwen onder architectuur gerealiseerd langs de F.A. Molijnlaan, zoals veel villa’s en andere grotere gebouwen (zoals de Veluvine).

Het appartementengebouw moet in een groene setting komen te staan. Dit, zonder fysieke scheidingen, zodat de openbare ruimte overgaat in het groene tuinplan. De aanwezigheid van bomen, die behouden dienen te blijven, zorgen voor een filtering en voor een achtergrond.

Het appartementengebouw bestaat uit twee delen en er is sprake van gelaagdheid in architectuur. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 13,50 meter. De gevelarchitectuur heeft een voldoende geleiding in diepte, hoogte en breedte om de schaal van de gebouwen te verfijnen. De gebouwen zijn afgedekt met een schuine dakafwerking en hebben grote dakoverstekken.

Het is een eis dat de kleuren en materialen van het appartementengebouw moeten passen in het palet van de Molijnlaan.

Technische voorzieningen en zonnepanelen zijn verborgen opgesteld en/of geïntegreerd met de architectuur.

Bijgebouwen hebben een verwante architectuur.

De tuinrichting samen met de natuurlijke verhardingsoppervlakten passen naadloos in het beeld van het parkachtige karakter van de Molijnlaan. Het parkeren op het voorterrein heeft een ondergeschikte functie.

Kleuren zijn gedempt en ondersteunen de architectuur.

Uitwerking appartementen gebouw

Op basis van de randvoorwaarden is een plan uitgewerkt zoals weergegeven op de onderstaande impressies en in de tekeningen set (bijlage 25) bij de ruimtelijke onderbouwing.



Toetsingscriteria woningen

Uit het gemeentelijk beleid volgen de volgende toetsingscriteria:

algemeen

- De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de kenmerkende ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer van het gebied.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.
- De woningen dienen een villa-achtige uitstraling te krijgen waarbij symmetrie in de voorgevel dient te worden vermeden.

woningen

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- Elke woning kent slechts één ontsluiting op de Molijnlaan of de Boterdijk.
- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen mag niet minder dan 3 m bedragen
- De hoofdmassa heeft een dakhelling tussen 45 en 60 graden.
- De woningen aan de Boterdijk hebben een maximale goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m.
- De woningen aan de Molijnlaan hebben een maximale goothoogte van 8m en een maximale bouwhoogte van 12m.
- De woningentree is met zorg vormgegeven en is duidelijk zichtbaar in de voorgevel aan de straatzijde.
- De gevels krijgen een verticale geleiding met een voorkeur voor hoge, verticale vensters.

aan- en uitbouwen, bijgebouwen, etc.

- De goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - aan- en uitbouwen: goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m
 - bijgebouwen en overkappingen: goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m
 - pergola's: bouwhoogte 3 m
 - overig erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken, niet zijnde vlaggenmasten: bouwhoogte 2 m
- Van de bij een woning behorende gronden, niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 50% worden bebouwd.
- Onverminderd deze 50% regel mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- De bijgebouwen worden, indien deze geen onderdeel vormen van de hoofd- massa, op afstand van de straat gesitueerd zodat het open karakter tussen de woningen versterkt wordt. Minimale afstand tot de voorgevel is 3m.
- Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen dienen zorgvuldig op het kavel te worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak wonen. De minimale afstand tot de voorgevel is 3m.



materiaalgebruik

- Er is een behoorlijke vrijheid in de keuze van kleur en materialisering mits passend bij de gekozen architectuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar het behoud van de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Materiaal gevels en daken past bij het beeld van de Molijnlaan
- Materiaal gevels en daken passen consequent bij de gekozen architectuurstijl
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton, felle kleuren vermijden
- Stucwerk mag slechts worden toegepast in combinatie met andere materialen.

detailering

- De gebouwen worden rijk gedetailleerd passend bij het afwerkingsniveau van de omliggende villa's en afgestemd op de architectuur van de betreffende woning.

afwerking van het erf

- Bij de erf inrichting wordt gestreefd naar het behoud van het groene karakter van het gebied zoals hiervoor beschreven.
- Erfafscheidingen bij voorkeur in natuurlijke materialen bijvoorbeeld een haag.
- Erfafscheidingen aan de openbare weg, alsook tussen de openbare weg en de voorgavel van de woning mogen niet hoger zijn dan 0,80m.

Referentiebeelden woningen



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 24-05-2023 15:35

Aan: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>,
[redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Brief aan indieners zienswijzen project FA Molijnlaan 166/172

Dag [redacted]

Hierbij gevoegd de twee brieven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Trainee RO/Duuzame ontwikkeling

Team ROV



E [redacted] <[redacted]@nunspeet.nl> | **T** (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl





Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Naam bewoner(s)
Straat Huisnummer
Postcode NUNSPEET

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
24 mei 2023	3056	n.v.t.	 J	1

Onderwerp: Projectuitvoeringsbesluit-Chw, de Omgevingsvergunning, en de Verklaring van Geen Bedenkingen bouwplan/ project F.A. Molijnlaan 166 - 172 te Nunspeet

Geachte heer/mevrouw,

U heeft d.d. <<datum>> een brief met zienswijzen ingediend met betrekking tot het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, het ontwerp van de Omgevingsvergunning, en het ontwerp van de Verklaring van Geen Bedenkingen (vvgb), voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166 - 172 te Nunspeet.

Het ontwerp van het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, het ontwerp van de Omgevingsvergunning, en het ontwerp van de Verklaring van Geen Bedenkingen, voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166 – 172 hebben in de periode van 27 juli 2022 tot en met 6 september 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. U heeft uw brief met zienswijzen binnen de terinzageleggingstermijn ingediend.

Naar aanleiding van al de ingediende zienswijzen zijn er twee Informatiebijeenkomsten belegd door de gemeente op het gemeentehuis te Nunspeet, namelijk d.d. 23 november 2022 en d.d. 7 maart 2023. U heeft van deze Informatiebijeenkomsten verslagen toegezonden gekregen, indien u aanwezig bent geweest.

Nadat de eerste Informatiebijeenkomst van 23 november 2022 is geweest, heeft de initiatiefnemer van het plan bij de gemeente het voornemen geuit om een gewijzigd plan in te dienen. De wijzigingen die men voorstelde om in te dienen waren:

1. Het grote bijbehorende bouwwerk verviel en er kwam een veel kleiner bijbehorend bouwwerk voor in de plaats.
2. De nokhoogte van het appartementengebouw was met 1 meter verlaagd.
3. Het middelste segment (de algemene ruimte) was met circa 3 meter verlaagd.
4. De terrasmuur behorende bij het appartementengebouw was 0,50 meter opgeschoven.
5. Verticale elementen in het ontwerp waren aangepast naar horizontale elementen.
6. Aanpassingen van het groenplan.

Nadat de bovengenoemde Informatiebijeenkomst van 7 maart 2023 was geweest, heeft de initiatiefnemer Veluwstaete Residentie B.V. echter besloten om vast te houden aan

de oorspronkelijk ingediende aanvraag Omgevingsvergunning van 10 februari 2022. Veluwstaete Residentie B.V. zal het gewijzigde bouwplan dus niet indienen om de volgende door hen genoemde redenen:

1. De aanpassingen leiden niet tot overeenstemming met de buurtbewoners, waardoor het overbodig is om aanpassingen aan het oorspronkelijke (reeds goedgekeurde) plan te doen.
2. Het indienen van het aangepaste bouwplan vereist een nieuwe terinzagelegging, met als direct gevolg dat het besluit pas in de raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen. Dit is niet in het belang van toekomstige bewoners en initiatiefnemer.

Een en ander betekent dat door Veluwstaete Residentie B.V. gevraagd is om de Omgevingsvergunning te verlenen op basis van de aanvraag Omgevingsvergunning van 10 februari 2022. Zie hiervoor de brief van Veluwstaete Residentie B.V. van 3 mei 2023 die wij u hierbij als bijlage bij deze brief meezenden.

Dit betekent, dat de gemeente dient te besluiten over de aanvraag Omgevingsvergunning zoals deze op 10 februari 2022 werd ingediend.

De behandeling van de bestuursvoorstellen voor het bouwplan/project F.A. Molijnlaan 166-172 zal nu naar verwachting plaatsvinden in de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen van 12 juni 2023 en in de vergadering van de gemeenteraad van 29 juni 2023. Voor de vergadering van de raadscommissie van 12 juni 2023 zult u worden uitgenodigd door de griffie van de gemeenteraad. Tevens zult u door de griffie van de gemeenteraad worden uitgenodigd voor het "fractieberaad commissies", dat volgens de planning op 5 juni 2023 zal plaatsvinden. Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen en tijdens het "fractieberaad commissies" krijgt u de gelegenheid om in te spreken.

Informatie over deze brief kunt u desgewenst verkrijgen bij de heer [redacted] telefoon 0341 – 25 99 11 (algemene nummer), of rechtstreekse nummer 0341 [redacted] of mobiele telefoonnummer 06-[redacted], of per e-mail: [redacted]@nunspeet.nl.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
namens hen,

[redacted]
Teammanager Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Nunspeet

Markt 1

8071 GJ Nunspeet

Nunspeet, 3 mei 2023

Betreft: bouwplan bekend onder nummer HZ 2022-0216

Geachte heer

Op 10 februari 2022 is een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw en vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 166 en 172. Deze aanvraag is door de Gemeente Nunspeet geregistreerd onder nummer HZ 2022-0216. Graag nemen wij u mee door de stappen die zijn gezet in de buurtparticipatie en welke uitwerking die stappen hebben gehad.

In het **voortraject** is de buurt geïnformeerd op **24 juni 2019** in een bijeenkomst waarop het plan is gepresenteerd. In die bijeenkomst zijn verschillende opmerkingen gemaakt door aanwezige omwonenden. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

Vervolgens is op **23 november 2022** een volgende avond georganiseerd waar de omwonenden is getoond hoe het plan is aangepast aan de eerder door hen gemaakte opmerkingen. Ook in deze bijeenkomst zijn opmerkingen gemaakt en is wederom om aanpassingen verzocht. Ook deze aanpassingen zijn vervolgens verwerkt in het plan.

Op de informatiebijeenkomst met buurtbewoners op **7 maart 2023** is het aangepaste plan gepresenteerd aan de buurtbewoners. De volgende aanpassingen zijn onder andere gemaakt en verwerkt:

1. Het grote bijgebouw is grotendeels verdwenen;
2. De nokhoogte van het appartementengebouw is 1 meter verlaagd;
3. Het middelste element (de algemene ruimte) is ca. 3 meter verlaagd;
4. De terrasmuur behorend bij het appartementencomplex is 0,5 meter opgeschoven;
5. Verticale elementen in het ontwerp zijn aanpast naar horizontale elementen;
6. Aanpassingen aan het groenplan.

Voor een nadere toelichting hiervan verwijzen wij u naar het door u opgestelde verslag van 14 april 2023

Al deze aanpassingen zijn genomen op basis van de uitkomsten van het participatietraject. Als lokale ontwikkelaar hechten we er grote waarde aan het participatietraject zorgvuldig in te zetten en samen met de buurt onze projecten te bespreken. Wél vinden we het belangrijk om onze eigen visie los te laten op de plannen die wij ontwikkelen en deze vrijheid wordt ook geboden binnen de huidige wet- en regelgeving. De gemeente ontvangt het door ons voorgestelde plan inclusief alle argumentatie en beoordeelt deze aan de hand van geldende en relevante wet- en regelgeving of het plan past, of passend te maken is. Het doel van een participatietraject is om op basis van een bestaand plan te inventariseren welke gedachten en meningen er zijn van de directe stakeholders, zoals omwonenden en gebruikers om deze, daar waar mogelijk, in te passen in het plan.



Helaas is de conclusie die uit de informatieavond van **7 maart 2023**, zoals verwoord in uw verslag van **14 april 2023 pagina 6**, volgt dat de enige acceptabele oplossing volgens de buurtbewoners zou zijn dat er een geheel nieuw plan van de tekentafel komt. De aanpassingen aan het plan zijn dus niet voldoende om overeenstemming te kunnen bereiken.

Een bijkomende consequentie van de gedane aanpassingen, maakt dat het gewijzigde bouwplan niet bestaat uit louter "wijzigingen van ondergeschikte aard". Daaruit volgt dat, wanneer het aangepaste plan wordt ingediend, dit plan opnieuw zes weken ter inzage moet worden gelegd met als direct gevolg dat het besluit pas in de Raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen.

Wij zouden bereid zijn geweest deze termijn te doorlopen, als het aangepaste plan in overeenstemming zou zijn met de buurtbewoners. Helaas is dit niet het geval. Gezien het feit dat wij met de indiening van de aanpassingen het traject (onnodig) vertragen en er alsnog geen overeenstemming met de buurtbewoners kan worden gevonden, zien wij ons genoodzaakt om ons vast te houden aan de oorspronkelijke plannen. Op deze plannen is reeds toestemming gegeven door de raad.

Resumé:

Wij kunnen naar eer en geweten benoemen dat wij het participatietraject met grote zorgvuldigheid hebben uitgevoerd, waarbij alle belangen in overweging zijn genomen. Het gewenste resultaat is hier echter niet mee bereikt. Wij zullen het gewijzigde bouwplan dus niet indienen om de volgende redenen:

1. De aanpassingen leiden niet tot overeenstemming met de buurtbewoners, waardoor het overbodig is om aanpassingen aan het oorspronkelijke (reeds goedgekeurde) plan te doen.
2. Het indienen van het aangepaste bouwplan vereist een nieuwe ter inzagelegging, met als direct gevolg dat het besluit pas in de Raadsvergadering van september 2023 kan worden genomen. Dit is niet in het belang van toekomstige bewoners en initiatiefnemer.

Dit betekent dat gevraagd wordt om vergunning te verlenen op basis van de bij de aanvraag van 10-02-2022 ingediende stukken.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 21-08-2023 10:35

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: concept-reactie op het e-mailbericht van de heer [redacted] van 26 juli 2023

[redacted]
Bijgaand bouwstenen voor een reactie op het e-mailbericht van [redacted] van 26 juli 2023.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Juridisch adviseur
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 [redacted] M [redacted]

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Bouwstenen voor een reactie aan de heer [REDACTED] n.a.v. zijn e-mailbericht d.d. 26 juli 2023

De heer [REDACTED] beschrijft in zijn e-mailbericht van 26 juli 2023 het bouwplan voor het adres F.A. Molijnlaan 166 als een "megalomaan appartementencomplex". Zoals bekend, is de aanvraag omgevingsvergunning voor het appartementencomplex voor acht appartementen aan de F.A. Molijnlaan 166 besproken in de vergadering van de gemeenteraad van 29 juni 2023 en is er door de gemeenteraad besloten om de vereiste "Verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) voor onder meer dit appartementengebouw af te geven. Verder is er besloten om voor het project F.A. Molijnlaan 166-172 een Projectuitvoeringsbesluit-Chw vast te stellen. Op grond van deze besluiten is de Omgevingsvergunning voor de "activiteit bouwen" (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) en voor de "activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) voor het appartementengebouw verleend. Dit besluit is genomen met inachtneming van de gemeentelijke welstandsnota, het (welstands-)advies van de dorpsbouwmeester en het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan "Vier woningen en een appartementengebouw tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteitparagraaf".

De heer [REDACTED] legt nu in zijn e-mailbericht van 26 juli 2023 een verband tussen het project F.A. Molijnlaan 166-172 en een plan voor de bouw van een appartementengebouw voor 12 appartementen op het adres F.A. Molijnlaan 123-125. Dit laatste plan was een aanvraag in het kader van "Woningbouw op Maat" 2020/2021. Voorgesteld was aan de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 8 juni 2020 om akkoord te gaan met dit bouwplan waarbij de bestaande villa (met de bestemming "dienstverlening") zou worden gesloopt en er een nieuw appartementengebouw voor 12 appartementen zou worden gebouwd. De raadscommissie adviseerde echter negatief over dit bouwplan aan het college van B&W. Het advies van de raadscommissie kan als volgt worden samengevat; "hoewel uit het plan een hoge duurzaamheidsambitie spreekt, geeft de ruimtelijke kwaliteit de doorslag. Deze is ter plaatse in de bestaande situatie hoog en de beoogde bouwmassa is in het voorgestelde plan te fors in relatie tot de cultuurhistorische kenmerken van de F.A. Molijnlaan". Het college van B&W heeft het advies van de raadscommissie overgenomen. Het genoemde plan voor 12 appartementen is daarom niet gerealiseerd. Het bouwplan aan de F.A. Molijnlaan 166 (oude huishoudschool) is op een andere plaats aan de F.A. Molijnlaan gelegen, en is op zijn eigen merites beoordeeld en de raadscommissie Ruimte en Wonen heeft positief over dit plan geadviseerd. Dit advies is, zoals bekend, door de gemeenteraad overgenomen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@nunspeet.nl>

Verzonden: 03-09-2021 12:16

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Contractspartij(en) F.A. Molijnlaan 166-172

Hallo [redacted]

Zoals zojuist besproken:

Graag zou ik willen weten wie als contractspartij(en) namens initiatiefnemer moet worden opgenomen in de anterieure overeenkomst t.b.v. de ontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166-172?

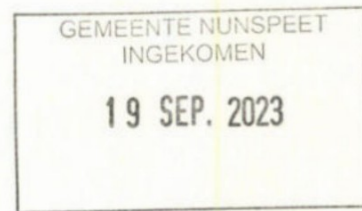
Gr. [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Raad van de gemeente Nunspeet
Postbus 79
8070 AB NUNSPEET



Datum 18 september 2023
Ons nummer 202305848/1/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen



Onderwerp
Nunspeet
Projectuitvoeringsbesluit-CHW; Afgegeven
Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb);
Verleende

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 2 oktober 2023 de tijd.

De Afdeling verzoekt u de op de zaak betrekking hebbende stukken zo snel mogelijk maar in elk geval binnen de hiervoor gestelde termijn toe te sturen. Mocht u deze al eerder in deze procedure of bij een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening hebben toegestuurd, dan is het voldoende dat u verwijst naar die eerdere toezending.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

aantekenen

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Postbus 1474
8001 BL ZWOLLE

Hanzelaan 351
8017 JM ZWOLLE

info@wertheimadvocatuur.nl
T 038 7601383

KvK-nr. 62228943
BTW-nr. NL854716798B01

tevens via webformulier

Zwolle, 12 september 2023

Dossienaam: Oosterbroek/Gem. Nunspeet № 20230036

Uw kenmerk:

Behandeld door: [redacted] advocaat

Mobiel: +31 6 [redacted]

E-mail: [redacted]@wertheimadvocatuur.nl

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
12 SEP. 2023	
ZAAKNR:	
AAN:	
BEHANDELD DOOR:	PAR:

Geacht college,

1 Inleiding

1. Als advocaatgemachtigde van:

- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] kadastraal perceel A 3058;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] kadastraal perceel A 3057;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3708;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] Nunspeet, kadastraal perceel A 4560;
- de heer [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] Nunspeet, kadastraal perceel A 5090;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3774;
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted] wonende aan de [redacted] te [redacted] kadastraal perceel A 3061;

hierna gezamenlijk aangeduid als: **cliënten**, stel ik hierbij beroep in tegen het projectuitvoeringsbesluit van 29 juni 2023 van de gemeenteraad van Nunspeet. Volgens de

kennisgeving in Gemeenteblad 2023, 338126, (**productie 1**) liggen de stukken van 2 augustus 2023 tot en met 12 september 2023 ter inzage, zodat dit beroep tijdig is ingesteld.¹

2 Inhoudsopgave

2. Dit beroepschrift is als volgt opgebouwd:

1	Inleiding	1
2	Inhoudsopgave.....	2
3	Projectuitvoeringsbesluit	2
4	Gronden	4
4.1	Omgevingsvergunning	4
4.1.1	Activiteit bouwen.....	4
4.1.2	Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	6
4.1.3	Overig	9
4.2	Verklaring van geen bedenkingen	18
4.3	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	18
5	Conclusie	19

3 Projectuitvoeringsbesluit

3. Het projectuitvoeringsbesluit maakt de bouw van een appartementengebouw voor 8 appartementen mogelijk op het perceel aan de F.A. Molijnlaan 166 (kadastraal perceel A 3055). Ook maakt dit besluit de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk op het perceel aan de F.A. Molijnlaan 172 (kadastraal perceel A 6906). VeluwStaete Residentie B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen A 3054 en A 3055 en de heer [REDACTED] is eigenaar van kadastraal perceel A 6906. Cliënten verzetten zich tegen de komst van het appartementengebouw en de vrijstaande woningen. Zij vrezen voor ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat. In het bijzonder vrezen cliënten voor aantasting van hun uitzicht, privacy en vermindering van bezonning. De kadastrale percelen van cliënten liggen allen in de directe nabijheid van de kadastrale percelen waarop het appartementengebouw en de woningen zijn voorzien. Hieronder treft u aan een uitsnede van de kaart behorend bij het projectuitvoeringsbesluit/de omgevingsvergunning.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-338126.html>.



Figuur 1 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Op grond van artikel 2.10, derde lid, Crisis- en herstelwet (Chw) strekt het projectuitvoeringsbesluit ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de besluiten die vereist zouden zijn geweest krachtens de in het tweede lid bedoelde wettelijke voorschriften.
5. Op grond van artikel 8:4, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht (Awb) jo. artikel 2, Bijlage 2, bij de Awb kan tegen een besluit als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, Chw beroep worden ingesteld bij uw Afdeling.
6. Cliënten verzetten zich in het bijzonder tegen de volgende onderdelen van het projectuitvoeringsbesluit:
 - de projectomgevingsvergunning van 27 juli 2023 voor de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet;
 - de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van 29 juni 2023 van de raad van Nunspeet;
 - het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023 om geen milieueffectrapport (MER) op te stellen.

7. Verder verzetten cliënten zich tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota volgens de Beeldkwaliteitsparagraaf 'Vier woningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)".
8. Cliënten zullen hierna de gronden van beroep uitzetten.

4 Gronden

4.1 Omgevingsvergunning

4.1.1 Activiteit bouwen

4.1.1.1 *Strijd met redelijke eisen van welstand*

9. In artikel 2.10, vijfde lid, Chw is bepaald dat bij een projectuitvoeringsbesluit de bij of krachtens wet of verordening vastgestelde toetsingskader worden toegepast en in acht worden genomen.
10. Het vorenstaande betekent dat voor de activiteit bouwen moeten worden getoetst aan het toetsingskader als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
11. Blijkens de omgevingsvergunning zou het plan voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In de omgevingsvergunning, p. 3, wordt daarover het volgende opgemerkt:

'Op grond van de Welstandsnota is op het bouwperceel de 'Waarde – Welstand, uitgebreide toets' van toepassing. Uw plan is daarom om advies aan de Dorpsbouwmeester voorgelegd.

De Dorpsbouwmeester heeft uw plan beoordeeld aan de Welstandsnota en aan de daarin opgenomen gebiedscriteria 3: "Parkachtig woongebied", Par. 3.3. en het beeldkwaliteitsplan 'vier woningen en appartementengebouw tussen Molijnlaan en Boterdijk' (juni 2022), vastgesteld op 29 juni 2023. Geconcludeerd is dat uw plan voldoet aan de daarin opgenomen regels. Uw plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.'
12. Volgens cliënten is het bouwplan in strijd met de welstandsnota 'Welstand Nunspeet 2015'.² In de welstandsnota, p. 21, wordt onder andere het volgende opgemerkt:

'De samenhang in het omgevingsbeeld wordt vooral bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Het parkachtige woongebieden is enigszins gemengd. Het parkachtige woongebied in de bosrijke setting is ontstaan tussen 1860 en 1940. Na de Tweede Wereldoorlog is de woonwijk met vrijstaande woningen aangevuld, de bebouwing bestaat hier uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur bij deze woningen is over het algemeen meer ingetogen van stijl en minder expressief dan bij de oudere villa's.'

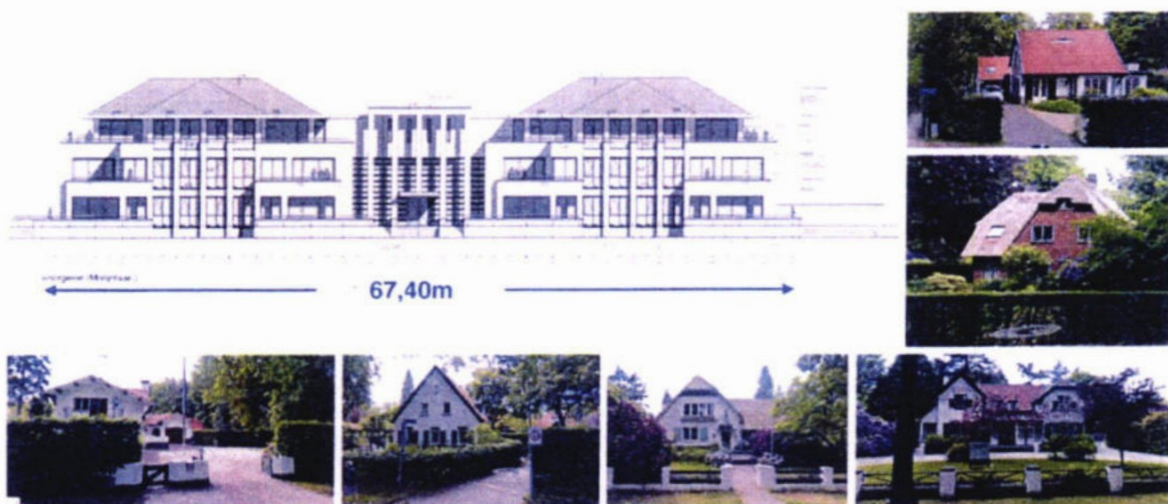
²

https://www.nunspeet.nl/fileadmin/Nunspeet_documenten/Producten/Bouwen_en_wonen/Welstand_Nunspeet_2015.pdf.

13. Verder wordt in de welstandsnota, p. 22, opgemerkt:

'De monumentale villa's bezitten vaak compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De bouwhoogte is 1 à 2 verdiepingen met een stevige kap. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels.'

14. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de bouw van een appartementengebouw wezenlijk verschilt met de bouw van vrijstaande woningen. De breedte van de voorgevel van het appartementengebouw is ruim 67 m en de zijgevel heeft een lengte van circa 35 m. Mede als gevolg hiervan is de ruimte tussen de bouwmassa's veel kleiner dan de breedte van de voorgevel. Volgens cliënten doet het appartementengebouw ernstig afbreuk aan de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten rond de F.A. Molijnlaan. Zie hieronder een sfeerimpressie hoe het appartementengebouw zich verhoudt tot de omliggende bebouwing.



Figuur 2 Sfeerimpressie

15. Voor zover de welstandsnota is gewijzigd door vaststelling van het 'Beeldkwaliteitsplan' wijzen cliënten op het volgende.

16. Om te beginnen getuigt het van willekeur om de welstandsnota te wijzigen om de ontwikkeling van één project (in dit geval de bouw van een appartementengebouw en 4 woningen) mogelijk te maken.

17. Verder is in artikel 12a, tweede lid, Woningwet bepaald dat artikel 12, vierde lid van overeenkomstige toepassing is op de vaststelling of wijziging van de welstandsnota. Op grond van artikel 12, vierde lid, Woningwet betreft de raad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van besluiten op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

18. Niet is gebleken dat de welstandsnota conform de procedure als bedoeld in artikel 12, vierde lid, Woningwet is gewijzigd.
19. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat het bouwplan in strijd is met de welstandsnota. Gelet hierop had de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden geweigerd.

4.1.1.2 *Strijd met bestemmingsplan*

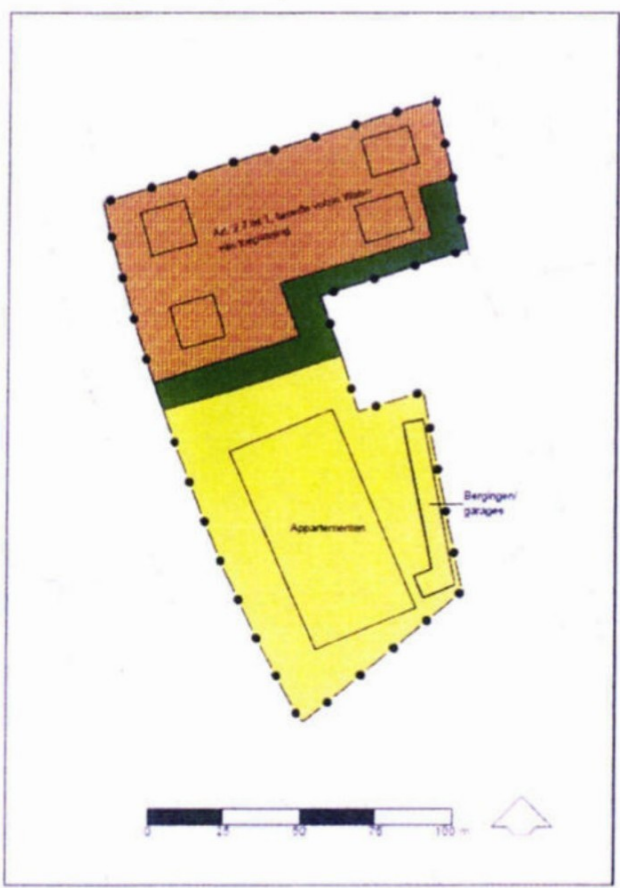
20. De bouw van het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingplan Nunspeet Noord en Oost.³ Verder is de vergunde afwijking in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënten zullen dat in paragraaf 4.1.2 uiteenzetten. Volgens cliënten had ook om deze reden de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten worden geweigerd.

4.1.2 **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

21. In artikel 2.12 Chw is bepaald dat voor zover het projectuitvoeringsbesluit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan of een beheersverordening, het projectuitvoeringsbesluit als een omgevingsvergunning geldt waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo van het bestemmingplan, inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.
22. In dit geval is er sprake van strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost (paragraaf 4.1.1.2).
23. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de afwijking van het bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

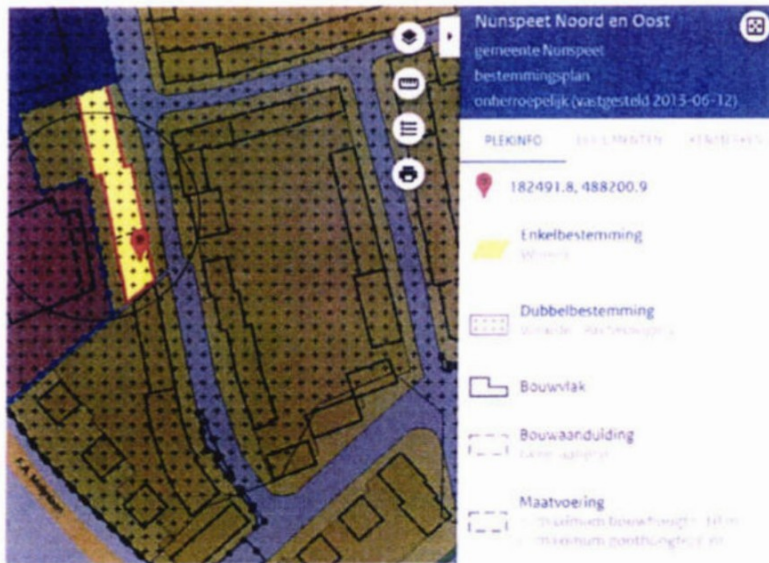
³ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0302.BP01095-vq02/r_NL.IMRO.0302.BP01095-vq02_index.html.

24. Om te beginnen getuigt de forse bouwhoogte van 14,5 m niet van een goede ruimtelijke ordening. Het appartementengebouw is voorzien op minder dan 20 m afstand van de percelen van cliënten. Verder zijn de bergingen/garages met een bouwhoogte van 4,95 m tegen de erfgrans aan voorzien. Cliënten verwijzen naar figuur 3 (tekening plangebied) waaruit blijkt dat de bebouwing dicht op de percelen van cliënten is voorzien.



Figuur 3 Tekening plangebied

25. Ter plaatse van de aangrenzende percelen zijn de bouwhoogtes gemaximeerd op respectievelijk 8 m en 10 m. Zie hieronder een tweetal uitsneden van de plankaart waaruit dit blijkt.



Figuur 4 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 5 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

26. In de ogen van cliënten getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om een fors afwijkende bouwhoogte toe te staan omdat dit niet aansluit met de bouwhoogtes in de directe omgeving.
27. Daar komt bij dat het appartementengebouw bij cliënten leidt tot een sterk verminderde privacy (paragraaf 4.1.3.4) en afname van bezonning op hun percelen (paragraaf 4.1.3.5).
28. Daarnaast wijkt het volume van het appartementengebouw sterk af van de andere bebouwing in de directe omgeving. Cliënten achten dit niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

29. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt geenszins waarom een bouwhoogte van 14,5 m ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Evenmin volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat rekening is gehouden met de sterk verminderde privacy voor cliënten en afname van bezonning op hun percelen.
30. Verder wijzen cliënten erop dat een bouwplan aan de Belvédère 1 in Nunspeet (grenzend aan de F.A. Molijnlaan) niet ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht. Als **productie 2** wordt de brief van het college overgelegd. Als onderbouwing gaf het college:
- 'Hoewel het hier een uitbreiding van de bestaande woning betreft zonder veel ruimtelijke consequenties op de betreffende kavel, is de ontwikkeling in het straatbeeld van de Molijnlaan niet wenselijk. De F.A. Molijnlaan is van oorsprong een ruim opgezette laan en karakteriseert zich door de parkachtige structuur van de laan met veel groen en bomen en de ruime opzet van de wijk. Vanuit de omgeving en de gemeente is vaak de wens geuit en daarbij ook gesteld om hier geen afbreuk aan te doen. De bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is al hoog en hoeft geen noodzakelijke aanpassing. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.'
31. In de brief van het college wordt ook gerefereerd aan een initiatief aan de Molijnlaan 123-125. Dit betrof de ontwikkeling van een appartementengebouw. Ook dit werd niet ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
32. Verder schrijft het college in de brief dat ongewenste verstening moet worden tegengegaan. In dit geval wordt het perceel waarop het appartementengebouw is voorzien voor circa 72 % bebouwd en op slechts 28% van de gronden kunnen slechts groenvoorzieningen en bestrating worden aangebracht.
33. Volgens cliënten staat dit alles haaks op het toestaan van een appartementengebouw en 4 woningen aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172. Het appartementengebouw doet, mede gelet op de immense omvang van het gebouw, ernstig afbreuk aan de ruim opgezette laan en de parkachtige structuur met veel groen en bomen. In de ruimtelijke onderbouwing is hier niet op ingegaan. In de ogen van cliënten kan in ieder geval niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het vorenstaande had de omgevingsvergunning moeten worden geweigerd nu het project niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 Overig

4.1.3.1 *Behoeft ontwikkeling niet aangetoond*

4.1.3.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

34. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

35. Op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is dit artikel van overeenkomstige toepassing voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.
36. Volgens cliënten wordt niet voldaan aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Dit wordt als volgt toegelicht.
37. In de ruimtelijke onderbouwing, p. 59-60, wordt het volgende opgemerkt:

'Voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (zie Paragraaf 3.3.3). In dit onderzoek is gekeken naar zowel de kwantitatieve woonbehoefte als naar de kwalitatieve woonbehoefte. De kwantitatieve woonbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de gemeente Nunspeet. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toename van de woningvoorraad. Voor de periode 2020 -2025 is berekend dat een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 665 woningen nodig is. Deze uitbreiding zal zich vooral moeten richten op de groepen starters en senioren. Maar ook gezinnen blijven een stevige basis vormen in de gemeente Nunspeet. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan koop-eengezinswoningen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de F.A. Molijnlaan 166 -172 bestaande uit acht luxe appartementen en vier vrijstaande woningen is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de kwalitatieve woonbehoefte baseren wij ons op de uitkomsten van het landelijke woonbehoefteonderzoek (WoON 2018) waar de gemeente Nunspeet aan heeft deelgenomen. In dit onderzoek zijn de woonwensen meegenomen van de huishoudens in Nunspeet. Deze woonwensen zijn verbonden met de verwachte huishoudprognose waardoor inzichtelijk gemaakt is wat kansrijke en minder kansrijke segmenten zijn op de woningmarkt in Nunspeet. De gemeente Nunspeet kenmerkt zich als een echte kopersmarkt, waarvoor geldt dat zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn er behoefte bestaat aan woningen in alle kooprijke segmenten, en ook aan de acht appartementen in het appartementengebouw en aan de vier vrijstaande woningen. Het plan voldoet derhalve aan de criteria van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".'

38. Om te beginnen zijn het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek niet bij het ontwerp ter inzage gelegd.⁴ Ook in paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gerefereerd aan deze onderzoeken. Volgens cliënten moeten het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek worden aangemerkt als op de zaak betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp. Nu de onderzoeken niet ter inzage hebben gelegen is het projectuitvoeringsbesluit in strijd met artikel 3.11, eerste lid, van de Awb vastgesteld.⁵ Cliënten zijn hierdoor benadeeld omdat zij zodoende niet hebben kunnen nagaan of voldaan is aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.
39. Volgens cliënten beschrijft de ruimtelijke onderbouwing niet, althans onvoldoende de behoefte aan een appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen.⁶
40. Ook ontbreekt een cijfermatige onderbouwing van de behoefte en een afweging van de behoefte tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn.⁷
41. Cliënten stellen zich op het standpunt dat alsnog moet worden aangetoond dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht behoefte bestaat aan 8 appartementen en 4 vrijstaande woningen. Op dit moment is bijvoorbeeld onduidelijk of de woonbehoefte is gebaseerd op een juiste huishoudensontwikkeling. Verder is onduidelijk in welke prijscategorie de appartementen en vrijstaande woningen vallen. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de appartementen en vrijstaande woningen in een zeer hoge prijscategorie vallen waar vrijwel geen vraag naar is. Ook is niet inzichtelijk gemaakt wat de huidige harde en zachte plancapaciteit is en hoeveel woningen in de periode 2020-heden zijn gerealiseerd. Dit alles nog los van het feit dat het woningbehoefteonderzoek en het woonbehoefteonderzoek niet ter inzage hebben gelegen. Cliënten kunnen dus niet anders dan concluderen dat niet voldaan is aan de eisen als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.
- 4.1.3.1.2 Omgevingsverordening Gelderland
42. In artikel 2.2, eerst lid, Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Op grond van artikel 1.3, eerste lid, onder c, Omgevingsverordening wordt onder bestemmingsplan mede verstaan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.

⁴ <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0302.OV00096-ow01>.

⁵ Vgl. ABRS 1 september 2021, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2021:1953>, r.o. 5.

⁶ Vgl. ABRS 28 juni 2017, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2017:1724>, r.o. 9

⁷ Vgl. ABRS 28 juni 2017, <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2017:1724>, r.o. 9.2 en 9.3.

43. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 31, is dit getoetst in paragraaf 3.3.3. In deze paragraaf is enkel getoetst of het plan voor de bouw van het appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen past binnen de Omgevingsvisie Nunspeet 2030. Dit is geen woonagenda. Derhalve wordt er in strijd gehandeld met artikel 2.2, eerste lid, Omgevingsverordening Gelderland.

44. Verder kan ook niet van de geldende regionale woonagenda worden afgeweken omdat niet wordt voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2, tweede lid, onder a, Omgevingsverordening).

4.1.3.1.3 Beleidsregel Woningbouw Op Maat

45. Binnen de gemeente Nunspeet geldt de Beleidsregel Woningbouw op Maat.⁸ Deze beleidsregel is geëvalueerd.⁹ Cliënten hebben de oorspronkelijke beleidsregel niet kunnen vinden op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>.

46. Cliënten betwisten vooralsnog dat het project in overeenstemming is met de Beleidsregel Woningbouw op Maat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt namelijk niet getoetst aan deze beleidsregel.

4.1.3.2 Bomen

47. In de omgevingsvergunning, p. 12, is het volgende bepaald:

'De Bomen dienen beschermd te worden volgens bijlagen 21, 22, 23, 29 en 30 behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing.'

48. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing gaat het om de volgende rapporten:

- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet" door BSN Boomservice Inspectie & Advies (projectcode 170117) d.d. 17 oktober 2017;
- Memo van de Gemeente Nunspeet met betrekking tot het Groen en de Bomen op de percelen F.A. Molijnlaan 166 en 172, juni 2018;
- Tekeningen met nummers van de geïventariseerde bomen waarnaar wordt verwezen in het Memo van de Gemeente, juni 2018;
- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet van Boomadvies Nederland (BA220725 wb.1) d.d. 27 juli 2022;
- Boom Effect Analyse F.A. Molijnlaan 166, Nunspeet van Boomadvies Nederland (BA230270 wb.1) d.d. 15 maart 2023.

49. Volgens cliënten is de bescherming van de bomen onvoldoende geborgd omdat de rapporten elkaar tegen spreken.

⁸ Vgl. productie 2 waarin wordt opgemerkt 'U heeft, namens uw opdrachtgever, op grond van de Beleidsregel Woningbouw op Maat een bouwplan aangemeld voor de locatie Belvédèrelaan 1 te Nunspeet.'

⁹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698982/1>.

50. In de Boom Effect Analyse van d.d. 17 oktober 2017, p. 13, is het volgende overzicht opgenomen:

Tabel 7 beschermde zone en minimale graafafstanden tot de te behouden bomen

Boom nr	Soort	Beschermde afstand tot boom in m	Minimale graaf-afstand tot boom in m
1	eik	9	2,15
2	eik	9,5	2,30
3	eik	8,5	2,30
4	eik	9,5	2,20
5	eik	8	2,00
6	eik	6	1,90
7	eik	6,5	2,00
8	eik	8	2,10
9	eik	8,5	2,50
10	eik	5,5	1,75
11	eik	7,5	1,85

Boom nr	Soort	Beschermde afstand tot boom in m	Minimale graaf-afstand tot boom in m
12	eik	4,5	1,80
13	eik	7,5	2,15
14	eik	6	1,65
15	eik	11,5	2,30
16	eik	6	1,80
18	beuk	8	2,20
19	beuk	7	2,00
20	beuk	8	2,00
21	beuk	8,5	2,20
25	beuk	9	2,50

51. Blijkens dit overzicht wordt er een minimale graafafstand tot bomen voorgeschreven variërend van 1,65 m tot 2,5 m. Verder geldt een beschermde afstand tot de boom variërend van 4,5 m tot 11,5 m.

52. In de Boom Effect Analyse van 27 juli 2022, p. 19, wordt uitgegaan van algemene verboden binnen de kwetsbare boomzone (=1,5 meter buiten de kroonprojectie).

53. Ook in de Boom Effect Analyse van 15 maart 2023, p. 13, wordt uitgegaan van algemene verboden binnen de kwetsbare boomzone (=1,5 meter buiten kroonprojectie).

54. Cliënten kunnen dus niet anders concluderen dan dat de bescherming van de bomen onvoldoende is geborgd. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk welke graafafstanden concreet moeten worden aangehouden en of er überhaupt mag worden gegraven binnen de beschermde zone als bedoeld in de hierboven genoemde tabel. Volgens cliënten moet in de voorschriften concreet worden voorgeschreven welke beschermende maatregelen in acht moeten worden genomen.

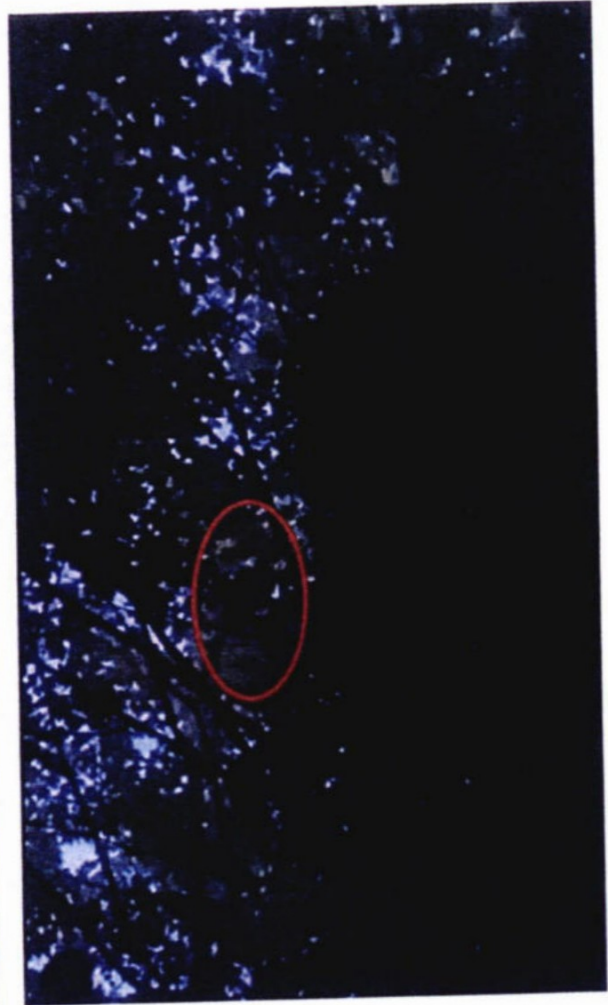
55. Daar komt bij dat de gevolgen voor de bomen op aangrenzende percelen waaronder het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] niet, althans onvoldoende zijn onderzocht. De bomen op het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] staan nabij de perceelsgrens. Volgens cliënten kunnen de wortels van bomen op z'n minst even ver reiken als de kroon van een boom. In het algemeen geldt het advies geen graafwerkzaamheden uit te voeren binnen 1,5 m van de kroon. Het is niet uitgesloten dat de bomen op het perceel van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] ernstig beschadigd raken als gevolg van werkzaamheden.

4.1.3.3 Soortenbescherming

56. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit van 22 september 2022 een ontheffing verleend voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
57. In de ruimtelijke onderbouwing, p. 84, wordt onder verwijzing naar het onderzoeksrapport van Adviesbureau Habitus van 15 november 2021 geconcludeerd dat enkel de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is.
58. Volgens cliënten hebben de raad en het college onvoldoende onderzocht of het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (Wnb) op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het project in de weg staat.
59. Zo bevinden zich volgens cliënten ook andere beschermde soorten dan de gewone dwergvleermuis. Cliënten hebben onder andere egels, eekhoorns, marters en uilen waargenomen in het plangebied. Deze soorten worden onder andere beschermd op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder a, Wnb jo. de Bijlage, Onderdeel A. Hieronder treft u aan verschillende foto's die door cliënten zijn genomen waaruit blijkt dat zich andere beschermde soorten dan de gewone dwergvleermuis zich bevinden in het plangebied. Op verzoek kan film- en automateriaal worden overgelegd.



Figuur 6 Waargenomen eekhoorn



Figuur 7 Waargenomen uil



Figuur 8 Uilenbal

60. Zonder toereikende ontheffing op grond van de Wnb is de uitvoerbaarheid van het project in het geding.

4.1.3.4 Vermindering van privacy

61. Cliënten stellen zich op het standpunt dat de beoogde bebouwing leidt tot een sterke afname van hun privacy. Zo zijn ter plaatse van het plangebied waar het appartementengebouw is voorzien volgens het geldende bestemmingsplan Nunspeet Noord en Oost geen woningen toegestaan.

62. De komst van appartementen leidt tot een sterke afname van de privacy omdat vanuit de verschillende appartementen de tuinen van cliënten kan worden ingekeken. In dat verband is relevant dat de bouwhoogte van het appartementengebouw 14,5 m bedraagt en dat dit gebouw op minder dan 20 m afstand is voorzien van de percelen van cliënten. Verder zijn de bergingen/garages met een bouwhoogte van 4,95 m tegen de erfgrans aan voorzien. Cliënten verwijzen naar figuur 3 waaruit blijkt dat het appartementengebouw dicht op de percelen van cliënten is voorzien. Het enkele feit dat de leefruimten van de appartementen zich bevinden aan de voorzijde van het appartementengebouw leidt volgens cliënten niet tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook vanuit de slaapkamers en badkamers aan de achterzijde van het appartementengebouw bestaat namelijk zicht op de tuinen van cliënten. Daar komt bij dat op de 2^e verdieping aan de achterzijde van het appartementengebouw ook terrassen en balkons zijn voorzien die uitkijken op de tuinen van cliënten. Dit alles leidt tot een sterk verminderde privacy. Volgens cliënten moet het bouwplan waarborgen bevatten die voorkomen dat hun privacy onevenredig wordt aangetast. Zo hadden de terrassen en balkons moeten worden gesitueerd aan de voorzijde van het appartementengebouw. Ook had de achterzijde van het appartementengebouw een blinde gevel moeten zijn. Nu raad en college ten onrechte het privacybelang van cliënten onvoldoende in acht hebben genomen, hebben de raad en het college zich niet op het standpunt kunnen stellen dat het project strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.¹⁰

4.1.3.5 Bezonnning

63. Cliënten stellen zich op het standpunt dat niet wordt voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm, zodat niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

64. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een bezonningsstudie van oktober 2021 gevoegd die is uitgevoerd door Slaa + van Asselt architecten BNA (bijlage 16). Volgens cliënten wordt ten onrechte geconcludeerd dat wordt voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

65. Cliënten hebben een second opinion laten uitvoeren door ir. dhr. [REDACTED] van bezonningsingenieur.nl. Deze second opinion wordt overgelegd als **productie 3**. In zijn second opinion, p. 1, merkt hij op dat in het model van Slaa + van Asselt architecten BNA de omliggende bebouwing zeer schematisch is opgezet. Volgens hem is onduidelijk waar dit op is gebaseerd.

¹⁰ Vgl. ABRS 31 mei 2023, <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2023:2081>.

Verder worden schuine daken ten onrechte geprojecteerd als platte daken. Ook zijn hoogtes niet correct weergegeven. Tot slot ontbreekt bebouwing. Gevolg van dit alles is dat de bezonningsduur ten onrechte hoger is ingeschat voor de aangrenzende percelen.

66. Blijkens de second opinion, p. 2, kan uit de afbeeldingen in het model van Slaa + van Asselt architecten BNA niet de bezonningsduur worden achterhaald. Zo zijn de posities van de ramen of gevelopeningen niet in het model opgenomen.
67. Uit eigen onderzoek blijkt dat het perceel Boterdijk 13B in de vergunde situatie niet voldoet aan de strenge TNO-bezonningsnorm. Op de achtergevelpui (13b-MP03) en twee ramen in de voorgevel (13b-MP01 en 13b-MP02) blijken op de meetpunten in totaal 2 uur en een minuut bezonning mogelijk. Deze duur ligt dus lager dan het TNO-criterium van 3 uur.
68. Cliënten kunnen dus niet anders concluderen dan dat college en raad van een onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan. Dit betekent dat het bestreden besluit onzorgvuldig is voorbereid en voor vernietiging in aanmerking komt.

4.1.3.6 *Parkeren en verkeersveiligheid*

69. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 51, geldt dat bij iedere woning 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de F.A. Molijnlaan en de Boterdijk.
70. Het appartementengebouw wordt ontsloten via de F.A. Molijnlaan. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing, p. 51, worden in het souterrain voor de bewoners 16 parkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor bezoekers wordt geadviseerd om minimaal 2 parkeerplaatsen op maaiveld te realiseren terwijl volgens het terreininrichtingsplan rekening is gehouden met 10 parkeerplaatsen.
71. Cliënten vrezen te worden geconfronteerd met parkeerverlast omdat de aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen niet is geborgd, althans dit blijkt niet uit de voorschriften die in de omgevingsvergunning zijn gesteld. De aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen dienen alsnog in de omgevingsvergunning te worden geborgd.
72. Tevens vrezen cliënten voor de verkeersveiligheid. Als de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen juridisch niet is geborgd dan bestaat de kans dat auto's langs en op het fietspad en in de berm worden geparkeerd. Zie hieronder figuur 9 waaruit de situatie ter plaatse blijkt. Het perceel van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wordt ontsloten via de F.A. Molijnlaan. Langs de weg geparkeerde auto's ontnemen zicht. Dit levert gevaarlijke situaties op als de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hun perceel willen verlaten via de F.A. Molijnlaan.



Figuur 9 Aan de rechterzijde het plangebied met op de foto de oude Huishoudschool; ter hoogte van de F.A. Molijnlaan 158

4.2 Verklaring van geen bedenkingen

73. Op grond van artikel 2.12 Chw kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo pas worden verleend als de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Artikel 2.27 Wabo is van overeenkomstige toepassing. Op grond van het derde lid van dit artikel kan de verklaring slechts worden gegeven of geweigerd in het belang dat in de betrokken wet of algemene maatregel van bestuur is aangegeven. In dit geval moet worden getoetst aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
74. Cliënten verzetten zich tegen de afgegeven vvgb.
75. Volgens cliënten heeft de raad zich er onvoldoende van vergewist of de ontwikkeling van een appartementengebouw en 4 vrijstaande woningen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het lijkt erop dat de raad onvoldoende oog heeft gehad voor de belangen van de eigenaren van de aangrenzende percelen. In de ruimtelijke onderbouwing worden deze belangen niet, althans onvoldoende belicht.
76. Cliënten hebben hiervoor uitvoerig uiteengezet dat het project niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan had de raad op grond van artikel 2.27, derde lid, Wabo de vvgb moeten weigeren. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

4.3 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

77. Tot slot stellen cliënten zich op het standpunt dat de gevolgen voor het milieu in de vormvrije m.e.r.-beoordeling onjuist en onvolledig in kaart zijn gebracht. Zo is in deze beoordeling niet onderkend dat andere beschermde soorten dan de dwergvleermuis zich in het plangebied bevinden. Op basis van de m.e.r.-beoordeling had dus niet kunnen worden afgezien van het opstellen van een MER.

5 Conclusie

78. Gelet op het bovenstaande dient het beroep gegrond te worden verklaard en dient het projectuitvoeringsbesluit te worden vernietigd, een en ander met veroordeling van de raad en college van de gemeente Nunspeet in de kosten van deze procedure.

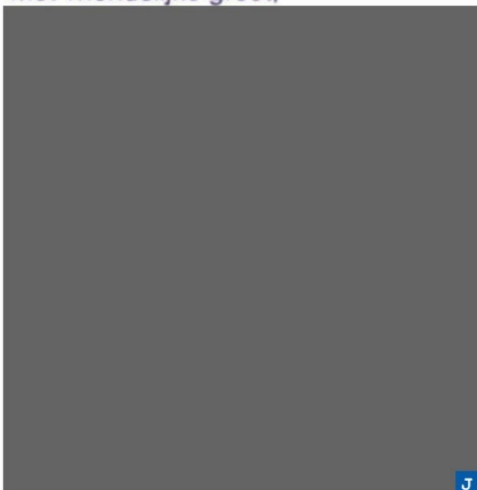
79. Ik verzoek u bij het bepalen van de mondelinge behandeling ter zitting rekening te houden met mijn navolgende verhinderdata in de periode tot en met mei 2024:

september:	13, 15, 26, 27 (n.m.);
oktober:	3, 10, 11, 17, 18 (n.m.), 24;
november:	7, 21, 24, 28, 30 (n.m.);
december:	5, 12, 13 (n.m.), 19, 27, 28, 29;
januari:	2, 3, 4, 5, 8, 9;
februari:	12, 27 (n.m.);
maart:	-;
april:	25;
mei:	8, 10;

80. Mocht het plannen van een zitting gelet op de verhinderdata tot problemen leiden, dan verzoek ik u vriendelijk telefonisch contact met mij op te nemen.

81. Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



productie 1

Vastgesteld Projectuitvoeringsbesluit-Chw; Afgegeven Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb); Verleende Omgevingsvergunning; Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Wgh), en overige besluiten, voor het bouwplan/project "oprichten van een appartementengebouw met 8 appartementen, en van 4 vrijstaande woningen" aan de F.A. Molijnlaan 166 en 172 te Nunspeet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet maken het volgende bekend:

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 de volgende besluiten genomen (genoemd onder de besluitpunten 1 t/m 6):

Projectuitvoeringsbesluit-Chw

1. het ingediende plan/project voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen op het perceel F.A. Molijnlaan 166, en voor vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172, definitief vast te doen stellen als een Projectuitvoeringsbesluit volgens Afdeling 6, artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstellwet (Chw), en ook overigens de Crisis- en herstellwet (Chw) van toepassing te verklaren. Dit, volgens de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023, en de Tekening van het Plangebied F.A. Molijnlaan 166-172. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Artikel 2.7, lid 1, tweede volzin, Wabo van toepassing verklaard voor de realisatie van de vier vrijstaande woningen

2. voor het gedeelte van het bouwplan voor de realisatie voor de vier vrijstaande woningen op het perceel F.A. Molijnlaan 172 het artikel 2.7, lid 1, tweede volzin, Wabo van toepassing te verklaren. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het afgeven van de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb)

3. de voor het project benodigde Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) af te geven om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een appartementengebouw voor acht appartementen aan de F.A. Molijnlaan 166, en voor de realisatie van vier vrijstaande woningen aan de F.A. Molijnlaan 172, dit overeenkomstig de ingediende aanvraag van 10 februari 2022, met de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing (d.d. 16 mei 2022, aangepast d.d. 17 mei 2023), en op basis daarvan de aangevraagde Omgevingsvergunning te verlenen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan (BKP)

4. het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan (BKP) als wijziging van de Welstandsnota volgens de Beeldkwaliteitparagraaf "Vier woningen en een appartementencomplex tussen Molijnlaan en Boterdijk. Beeldkwaliteit paragraaf (juni 2022)". [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

5. te besluiten om geen exploitatieplan voor het project Molijnlaan 166-172 vast te stellen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Akkoord met de beantwoording van de ingediende zienswijzen volgens de Zienswijzennota

6. akkoord te gaan met de beantwoording van de ingediende zienswijzen volgens de "Zienswijzennota Bouwplan/Project 'F.A. Molijnlaan 166-172, gemeente Nunspeet' d.d. 19 mei 2023". [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft d.d. 23 mei 2023, vanuit zijn bevoegdheden, de volgende besluiten genomen:

Besluit vaststelling hogere grenswaarden

- i. voor het project de noodzakelijke Hogere grenswaarden inzake de Wet geluidhinder (Wgh) vast te stellen, volgens het voorgestelde Besluit vaststelling hogere grenswaarden. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Dit besluit tot vaststelling van de Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder is genomen d.d. 26 juli 2023. (Zie verder de ter inzage gelegde stukken m.b.t de vaststelling van Hogere grenswaarden, Wgh).

Besluit om geen Milieu Effect Rapport op te doen stellen

- ii. op grond van de opgestelde "Vormvrije M.E.R.-beoordeling project appartementengebouw (acht appartementen) en vier vrijstaande woningen Molijnlaan 166-172 Nunspeet" van 31 januari 2022, te besluiten om geen Milieu Effect Rapport (MER) op te doen stellen. [Voor een nadere toelichting op het besluit zie het raadsvoorstel t.b.v. de raadsvergadering van 29 juni 2023, en zie de Ruimtelijke Onderbouwing].

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de aangevraagde Omgevingsvergunning verleend:

Verleende Omgevingsvergunning

- iii. de op 10 februari 2022 aangevraagde Omgevingsvergunning nr. HZ 2022-0216 is d.d.27 juli 2023 verleend nadat de gemeenteraad op 29 juni 2023 de benodigde Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb) had afgegeven. (Zie voor de afgegeven vvgb de besluittekst hierboven volgens het raadsbesluit nr. 3).

Afdeling 6, de artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing (Projectuitvoeringsbesluit-Chw)

Aangezien Afdeling 6, de artikelen 2.9 t/m 2.17, van de Crisis- en herstelwet van toepassing is verklaard voor dit bouwplan/project F.A. Molijnlaan dienen de bovengenoemde raadsbesluiten en de bovengenoemde collegebesluiten op grond van artikel 2.10, lid 2 en lid 3 Chw als één, gecoördineerd, besluit (het Projectuitvoeringsbesluit-Chw) te worden beschouwd waartegen in één keer beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing; geen pro forma beroep mogelijk

Aangezien de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is verklaard door de gemeenteraad (zie de besluittekst hierboven volgens het raadsbesluit nr. 1), heeft dit onder andere tot consequentie dat op

grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet (Chw) na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Hieruit volgt dat er geen pro forma beroep mogelijk is.

Inzageperiode

Met ingang van woensdag 2 augustus 2023 tot en met dinsdag 12 september 2023, gedurende zes weken, liggen in het gemeentehuis van Nunspeet ter inzage het Projectuitvoeringsbesluit-Chw, de Verklaring Van Geen Bedenkingen (vvgb), de Omgevingsvergunning nr. HZ 2022-0216 met bijbehorende stukken, en de overige besluiten, met de bijbehorende documenten, en de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 16 mei 2022 (aangepast d.d. 17 mei 2023), met 32 bijlagen, ter inzage. De genoemde besluiten en overige documenten zijn ook digitaal in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0302.OV00096-vg01.

Beroep

Met ingang van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 kan beroep worden ingesteld tegen het Projectuitvoeringsbesluit-Chw (inclusief de overige bovengenoemde besluiten) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door een belanghebbende of een niet-belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> is het ook mogelijk digitaal beroep in te stellen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website van de Raad van State voor de precieze voorwaarden hiervoor (www.raadvanstate.nl).

Het instellen van beroep schort de werking van het besluit (de besluiten) niet op [behalve indien artikel 2.14 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is]. Naast het instellen van beroep kan binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De werking van dit besluit (deze besluiten) wordt dan in ieder geval opgeschort tot de beslissing door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak op dat verzoek is genomen. Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Voor vragen over dit besluit (deze besluiten) kunt u contact opnemen met de gemeente Nunspeet, met het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) via het algemene telefoonnummer (0341) 25 99 11, of met het Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (ROV) via het algemene telefoonnummer (0341) 25 99 11, of rechtstreeks met de heer [REDACTED] (ROV), telefoon (0341) 25 [REDACTED] of mobiele telefoonnummer 06-[REDACTED].

productie 2



Markt 1
Postbus 79
8070 AB Nunspeet
Telefoon (0341) 25 99 11
Internet www.nunspeet.nl
E-mail gemeente@nunspeet.nl
IBAN NL05 BNGH 0285 0135 21

Slaa + van Asselt architecten BNA
T.a.v. [REDACTED]
Industrieweg 75
8071 CS NUNSPEET

Datum	Ons kenmerk	Collegebesluit	Behandeld door	Bijlage
18 juli 2023	46714	4 juli 2023	[REDACTED]	-

Onderwerp: Woningbouw op Maat 2023-2024, Belvédèrelaan 1, Nunspeet

Geachte heer [REDACTED]

U heeft, namens uw opdrachtgever, op grond van de Beleidsregel Woningbouw op Maat een bouwplan aangemeld voor de locatie Belvédèrelaan 1 te Nunspeet. Het betreft een bouwplan voor een wooneenheid aan een bestaande woning, die gebruikt kan worden voor pré-mantelzorg.

Uw aanmelding is getoetst aan het in de beleidsregel neergelegde beoordelingskader en afgezet tegen de overige initiatieven. Op grond van deze afweging hebben wij besloten om dit initiatief op te nemen op de lijst 'Dynamisch programma woningbouw 2023/2024', maar niet toe te wijzen.

Overwegingen

Het initiatief is meegenomen en beoordeeld als een zelfstandige wooneenheid (zelfstandige permanente burgerwoning) aan een bestaande woning die eventueel ook kan worden gebruikt voor (pré)mantelzorg. Met dit initiatief wordt geen substantiële bijdrage geleverd aan de volkshuisvestingwenselijke doelen en de ruimtelijke kwaliteit. Een (permanente) wooneenheid op deze locatie is in strijd met de uitgangspunten van Woningbouw op Maat en de Notitie Wonen (vastgesteld op 24 mei 2022 en besproken op 13 juni 2022 in de Commissie Ruimte en Wonen). In deze Notitie Wonen is dit zodanig geformuleerd dat er een substantiële toevoeging (een minimum van ca. 4 woningen per initiatief) nodig is in het aantal woningen in de goedkope categorieën. Bij de beoordeling is daarnaast ook gekeken naar de stedenbouwkundige aspecten van het plan, maar ook vooral hoe dit plan zich stedenbouwkundig verhoudt tot de bestaande omgeving. Hoewel het hier een uitbreiding van de bestaande woning betreft zonder veel ruimtelijke consequenties op de betreffende kavel, is de ontwikkeling in het straatbeeld van de Molijnlaan niet wenselijk. De F.A. Molijnlaan is van oorsprong een ruim opgezette laan en karakteriseert zich door de parkachtige structuur van de laan met veel groen en bomen en de ruimte opzet van de wijk. Vanuit de omgeving en de gemeente is vaak de wens geuit en daarbij ook gesteld om hier geen afbreuk aan te doen. De bestaande ruimtelijk kwaliteit ter plaatse is al hoog en behoeft geen noodzakelijke aanpassing. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De Molijnlaan

Tijdens eerdere Woningbouw op Maat initiatieven is zowel vanuit de omgeving als vanuit de Commissie Ruimte en Wonen extra aandacht gevraagd voor het behoud van het bijzondere

karakter van de F.A. Molijnlaan en het voorkomen dat deze dichtslibt door het toestaan van individuele woningen. Hierbij verwijzen u onder andere graag naar de commissiebehandeling van 8 juni 2020 omtrent een initiatief aan de Molijnlaan 123-125, waarbij een voorgestelde en geadviseerde toekenning is heroverwogen, omdat de Commissie Ruimte en Wonen zorgen had geuit over het aantasten van de Molijnlaan in ruimtelijke zin en er geen ruimtelijke kwaliteitswinst is geboekt. Hierbij werd onder andere aangegeven dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse al hoog is en daarmee geen noodzakelijke aanpassing behoeft. Mede hierom is destijds besloten om het initiatief aan de Molijnlaan 123-125 vervolgens toch af te wijzen.


Omgevingsdialoog

Aanvullend op bovengenoemde afwegingen kan het college niet instemmen met de gevoerde omgevingsdialoog en het daarbij behorende verslag. Uit uw gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat u uw omgeving met name heeft geïnformeerd over een pré-mantelzorgwoning, terwijl het, feitelijk gezien, uiteindelijk om een zelfstandige wooneenheid gaat. Hierdoor is de mogelijkheid voor de omgeving om in te spreken op uw initiatief niet op een juiste manier georganiseerd. Uit de omgevingsdialoog is vervolgens het algemene beeld ontstaan dat de omgeving akkoord was, terwijl dat feitelijk gezien niet het geval is. Van een noodzakelijke pré-mantelzorgfunctie is op basis van de aangeleverde informatie geen sprake en het gaat uiteindelijk in de basis om een zelfstandige burgerwoning. Dit werd ook bevestigd tijdens de commissievergadering 'Ruimte en Wonen' van 12 juni 2023.

(Pré)mantelzorg

Wanneer er in de (nabije) toekomst een concrete mantelzorgvraag ontstaat is het mogelijk om contact op te nemen met de gemeente Nunspeet. Wel zijn er aan (pré)mantelzorgwoningen en functies voorwaarden verbonden:

- Voor het gebruik van een mantelzorgwoning is een zorgindicatie nodig van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur. Voorafgaand aan de (intensieve) mantelzorg kan er al sprake zijn dat duidelijk is dat binnen redelijke termijn mantelzorg nodig is. In deze gevallen wordt gesproken van pré-mantelzorg waarvoor eventueel de mogelijkheid bestaat dat aanvankelijk geen zorgindicatie nodig is.
- Voor pré-mantelzorg-woningen kan een vergunning worden afgegeven voor maximaal tien jaar onder bepaalde voorwaarden.
- Voor toewijzing van een pré-mantelzorgwoning is het in ieder geval noodzakelijk dat de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd is bereikt.
- Pré-mantelzorgwoningen moeten gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing of (onder voorwaarden) binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden voor mantelzorgunits, waarbij wordt aangesloten voor de regeling voor het 'buitengebied'. Het college van burgemeester en wethouders wil hiermee ongewenste versterking van de omgeving voorkomen.
- Ook mag de woonsituatie in het algemeen niet verslechteren. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen erven en bedrijvigheid.

Mocht u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer  @nunspeet.nl.

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



P.F.A. Klein

M. van de Bunte

J

productie 3

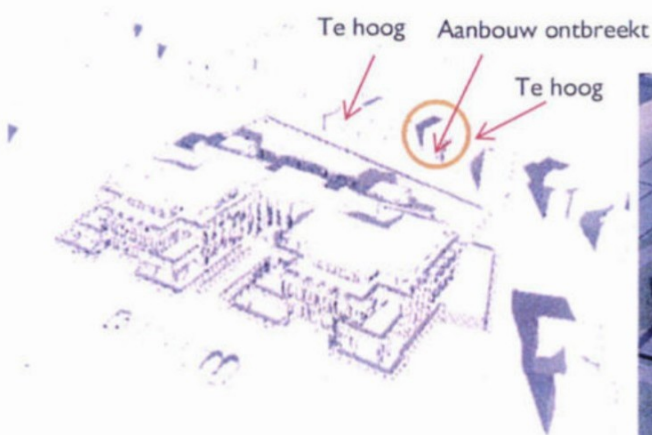
Betreft : F.A. Molijnlaan 166 te Nunspeet
Kenmerk : 2351-N01a
Onderwerp : Beoordeling onderzoek Slaa + van Asselt Architecten BNA
Datum : 8 september 2023

NOTITIE

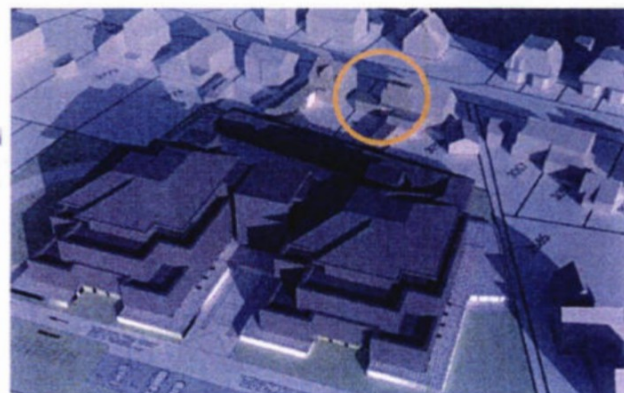
In opdracht van de heer [redacted] is deze notitie opgesteld. Als eigenaar van de Boterdijk 13b verwachten hij en zijn burens op het adres Boterdijk 15 onaanvaardbare vermindering van bezonning ten gevolge van nieuwbouwplan aan de F.A. Molijnlaan 166. Doel van deze notitie om in te gaan op het bezonningsonderzoek (versie oktober 2021) van Slaa + van Asselt Architecten BNA (hierna te noemen: SvA).

I. Gehanteerde geometrie

Het gebruikte 3d-model is cruciaal voor het vaststellen van de bezonningsduur. Hieronder staat zowel het 3d-model van SvA (zie afb.1) als ons¹ (zie afb.2) weergegeven op 21 januari 14:30 uur. Omcirkeld is Boterdijk 13b.



Afb. 1: geplande situatie volgens SvA



Afb. 2: geplande situatie volgens Bezonningsingenieur.nl



Afb. 3: foto achtergevel Boterdijk 13b (bron: [redacted])

- Opvalt is dat de omliggende bebouwing zeer schematisch is opgezet en onduidelijk is waar deze op gebaseerd is. Waar schuine daken lopen zijn deze neergezet als plat dak. Ook de hoogtes blijken niet correct. Aanwezige bebouwing volgens het kadaster is niet in het 3d-model opgenomen (zie afb. 3). Gevolg is dat de bezonningsduur ten onrechte hoger ligt op de aangrenzende percelen. Dit is bijvoorbeeld het geval op 21 januari om 14:30 uur zoals blijkt uit afbeeldingen 1 en 2.

¹ De bebouwing aan de Boterdijk in ons 3d-model is gebaseerd op hoofdzakelijk data uit het openbare Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN 4): <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/> en kan een afwijking hebben van 20cm zie <https://www.ahn.nl/kwaliteitsbeschrijving>



2. Conclusie SvA

- SvA hanteert de toetsingsdatum van de strenge norm op 21 januari. Uit hun afbeeldingen valt niet de bezonningsduur te achterhalen. TNO stelt voor de strenge norm² het volgende: "Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari - 21 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant raam". De posities van de ramen of gevelopeningen heeft SvA in hun 3d-model niet opgenomen en heeft deze daardoor niet kunnen toetsen volgens opgave TNO.
- Uit eigen onderzoek (zie tabel 1) blijkt dat Boterdijk 13b in de geplande situatie niet voldoet aan de strenge TNO-bezonningsnorm. Op de achtergevelpui (13b-MP03) en twee ramen in de voorgevel (13b-MP01 en 13b-MP02) blijken op de meetpunten in totaal 2 uur en 1 minuut mogelijk. De duur op de meetpunten mag worden opgeteld mits er niet gelijktijdig zon op valt. Met andere woorden ligt deze duur lager dan het TNO-criterium van 3 uur.

Toetsing Strenge TNO-bezonningsnorm - 21 januari				
duur in [hh:mm]	geplande situatie			
	Meetpunten			TNO-duur
Meetpunt	van	tot	duur	
13b-MP01	11:11	11:20	00:09	02:01
13b-MP02	09:33	11:34	02:01	
13b-MP03	00:00	00:00	00:00	
Beoordeling:	voldoet niet			

Tabel 1: Toetsing strenge TNO-bezonningsnorm volgens bezonningsingenieur.nl

3. Tot slot

Gesteld kan worden dat SvA een onjuiste conclusie heeft getrokken. Ten onrechte wordt geconcludeerd dat in de geplande situatie Boterdijk 13b aan de strenge TNO-bezonningsnormen voldoet. Dit is het gevolg van de hantering van een onjuist 3d-model.

Rotterdam, 8 september 2023



ir. 

Deze notitie bevat 2 bladzijden.

² Zonneveldt, L., Groot, de, E.H. (2005), Rapport: Daglicht en bezonning in de woonomgeving, TNO Delft, p.3

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen