

REACTIENOTA ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN ENS, OOST – FASE 4

INLEIDING

Voor u ligt de reactienota die opgesteld is naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Ens, Oost - fase 4'. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Onderhavige reactienota gaat op deze zienswijzen in. Daarnaast komen ook ambtshalve wijzigingen aan bod.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ens, Oost - fase 4' lag met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken (tot en met 31 januari 2024) voor een ieder ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00728-ON01) is digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie van de ter visie legging is gepubliceerd in De Noordoostpolder en het Gemeenteblad van 20 december 2023.

ZIENSWIJZEN

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen worden de zienswijzen eerst kort weergegeven. In dit geval is er één samenvatting, omdat de drie binnengekomen zienswijzen over dezelfde onderwerpen gaan. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienwijze 1, 2 en 3

De indieners verzoeken een tweetal zaken die met elkaar zijn verbonden:

- 1) Ze zien graag een ontsluiting op de Zuiderringweg voor het bouwverkeer. Dit om te voorkomen dat er in de bestaande wijk (fase 1) nog langer overlast is van bouwverkeer en om gevaarlijke situaties in de bestaande wijk te voorkomen.
- 2) Het aantal ontsluitingen naar de nieuwe wijk (fase 4) vinden ze met twee ontsluitingen aan de lage kant. Vanuit fase 1 zijn er twee ontsluitingen naar fase 4 opgenomen. Indieners zijn van mening dat dit te weinig is en dat vier ontsluitingen vanuit de bestaande wijk beter zou zijn. Een ontsluiting naar de Zuiderringweg noemen ze ook als optie.

Reactie

Ad 1. De Zuiderringweg is een provinciale weg. Of hier wel of niet op ontsloten kan worden, daar gaat de provincie over. Bij de provincie is navraag gedaan in hoeverre de ontsluiting van het bouwverkeer naar de Zuiderringweg mogelijk is en de provincie staat hier positief in.

Ad 2. De bestaande wijk is zo ingericht dat een tweetal ontsluitingen naar de nieuwe wijk mogelijk gemaakt kunnen worden. Hier is in fase 4 verder op aangesloten. Een derde ontsluiting, een ontsluiting op de Zuiderringweg, is op de verbeelding opgenomen. Deze ontsluiting kan pas gerealiseerd worden op het moment dat dit deel van Zuiderringweg is overgedragen van de provincie aan de gemeente.

Voorstel

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

- 1) Om tot een beter uitvoerbaar plan te komen is het stedenbouwkundig plan aangepast. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd op de verbeelding. Daarbij is het gezamenlijk maximum aantal woningen met 5 woningen verhoogd.

Regels

- 1) In de regels is in artikel 8.2.1, sub h aangepast en sub i toegevoegd:
 - h. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder h is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een plat dak toegestaan, met dien verstande dat de tweede bouwlaag een oppervlakte heeft van maximaal 70% van de voetprint van het hoofdgebouw.

- 2) Binnen de verschillende bestemmingen (Groen, bos, water) waren evenementen toegestaan. Dit is geschrapt uit de regels.
- 3) Voor het bouwen van een hoofdgebouw is het volgende toegevoegd:
de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens mag:
 - bij vrijstaand niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat dit in geval van geschakelde bouw voor één zijgevel geldt;
 - bij twee-aaneen niet minder bedragen dan 3 m;

Toelichting

Na aanleiding van het gewijzigd stedenbouwkundig plan is de toelichting op onderdelen aangepast, zodat dit weer in overeenstemming is met de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn beschrijvingen en toetsingen aan gemeentelijke beleidsstukken geactualiseerd (paragraaf 4.3.1 en 4.3.4).