

UDDELERWEG 69A: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1 Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 6 februari 2013 heeft, gedurende zes weken, het ontwerp van het bestemmingsplan Uddelerweg 69a ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn 4 zienswijzen binnengekomen. Eén van de initiatiefnemer zelf en 3 van omwonenden. De zienswijzen zijn in deze nota weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2 Zienswijzen

2.1 Briefnummer I.0024444

Op 17 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van <NAAM>, initiatiefnemer van het project. In deze brief wordt het volgende naar voren gebracht:

Het bestemmingsplan biedt ruimte om op de verdieping maximaal 150m² aan vloeroppervlak te realiseren voor ondersteunende voorzieningen. Verzocht wordt nu om daarnaast 332m² extra ruimte mogelijk te maken om te gebruiken als bedrijfs- en showruimte voor kerstpakketten. Nu wordt voor dit doel ieder najaar een losse ruimte gehuurd. De gevraagde ruimte is te realiseren binnen het geboden bouwvolume.

Gemeentelijke reactie

De gevraagde aanpassing heeft geen gevolgen voor de omvang van het gebouw. Wel leidt een uitbreiding van de vloeroppervlakte ertoe dat er meer parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Gebaseerd op een parkeernorm voor showroom van 1,4 per 100m² stijgt de parkeerbehoefte met 5 parkeerplaatsen, dus van 55 naar 60.

Bij de zienswijze heeft men met een inrichtingsschets aangetoond dat op het terrein in elk geval 64 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, zonder dat dit ten koste gaat van de landschappelijke inpassing. Ook met de gewenste uitbreiding van het vloeroppervlak op de verdieping kan dus in de parkeerbehoefte worden voorzien.

2.2 Briefnummer I.0024390

Op 15 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van <NAAM>, <ADRES>, tevens eigenaar van gronden grenzend aan het plangebied. In deze brief worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Bij het inzien van het ontwerpbestemmingsplan zag men dat er drie huisnummers in staan, namelijk Uddelerweg 63, Uddelerweg 69 en Uddelerweg 69a. Dit maakt de zaak verwarrend en kwetsbaar.
2. Wat betreft de bodemverontreiniging heeft de gemeente Nunspeet geen eerlijke opdracht gegeven. Dan kan er ook geen eerlijk rapport komen.
3. In het plan worden afscheidingen genoemd aan de noord- en oostzijde, niet aan de zuidzijde. Men vreest daarom voor vernieling van gewassen op het land en het inwaaien van zwerfvuil.

Gemeentelijke reactie

1. In de plantekst bleek inderdaad één keer nummer 63 genoemd te worden in plaats van 69a. Dit is hersteld. Waar in de plantekst nummer 69 staat wordt de woning bedoeld die ten westen van het plangebied staat.
2. De gemeente Nunspeet is niet de opdrachtgever voor het rapport. Wel hebben wij het rapport beoordeeld en aanleiding gezien om op enkele onderdelen nader onderzoek te vragen. Uit dit nader onderzoek d.d. 3 april 2013 blijken slechts enkele lichte verontreinigingen die de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Het aanvullend bodemonderzoek is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
3. Het perceel moet landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld (bijlage 8 bij de plantoelichting). Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groensingel aangelegd. Deze bestaat uit een aantal hogere bomen, met daaronder struiken. Ook aan de zuidkant wordt dus een afscherming gerealiseerd.

2.3 Briefnummer I.0024429

Op 18 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van <NAAM>, <ADRES>. In deze brief worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Men geeft aan twijfels te hebben bij de conclusies ten aanzien van verkeersveiligheid. Concreet worden de volgende zaken genoemd:
 - a. Er komen dagelijks grote groepen fietsers heen en terug langs de Uddelerweg. Hoe worden onveilige situaties voorkomen? Daarnaast komen op drogere en warmere dagen grote groepen racefietsers langs. Zijn deze groepen ook meegenomen in het onderzoek?
 - b. Er staat een bord dat het zicht belemmert wanneer men de inrit verlaat. Deze zou verplaatst moeten worden.
 - c. Ook de aanwezige groenstrook rechts van de uitrit belemmert het zicht. Wat gebeurt er met de groenstrook en de bomen?
 - d. Er is onvoldoende ruimte om eerst het fietspad over te steken en vervolgens te wachten voor kruisend verkeer op de Uddelerweg.
 - e. Het indraaiende verkeer zal moeten wachten voor tegemoetkomend verkeer, waaronder fietsers. Door de toename van verkeer met 600 auto's per dag zal er regelmatig een verkeersbelemmerende situatie ontstaan op de doorgaande weg. Dit is niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid.
 - f. Voor voorgangers vanuit het dorp ontbreekt een doorlopend voetpad.
 - g. Voor voetgangers is het in de huidige situatie al moeilijk om veilig over te steken. In de nieuwe situatie is dit helemaal niet meer mogelijk. Een veilige oplossing hiervoor ontbreekt.
 - h. De woning is voorzien van een uitrit. Deze ligt recht voor de geplande uitrit. Om opstoppen te voorkomen rijdt men hier vooruit in, dus achterwaarts weer uit. Met een toename van vrijwel geen auto's naar 600 auto's per dag wordt een veilige uitrit van het perceel vrijwel onmogelijk gemaakt.
2. Men is het niet eens met de opmerking dat er nauwelijks tot geen sprake is van inschijnende lampen. De geboden oplossing om aanvullende beplanting op het perceel te realiseren is geen adequate en veilige oplossing.
3. Gesteld wordt dat er onvoldoende is gezocht naar alternatieve locaties voor de uitrit.

4. Het stedenbouwkundig ontwerp voor de zoekzone is nog niet uitgevoerd. Men acht dit ontwerp onmisbaar om tot een gedegen ontwerp voor deze locatie te komen.
5. Gevraagd wordt om het DPO te overhandigen en stelt dat men deze nog niet heeft mogen ontvangen. Gesteld wordt dat onvoldoende is uitgediept wat de huidige situatie is ten aanzien van leegstand en wat de toekomstvisie is voor Elspeet Dorp.

Gemeentelijke reactie

1.
 - a. Door gebruik van de juiste wegmarkering zal duidelijk zijn dat een fietspad wordt gekruist en hoe de voorrangssituatie is. Zowel voor individuele fietsers als (grote) groepen wordt een veilige verkeerssituatie gecreëerd.
 - b. In overleg met de wegbeheerder, de provincie Gelderland zullen diverse werkzaamheden worden uitgevoerd aan de infrastructuur ter plaatse. De plaatsing van borden is hierbij een aandachtspunt.
 - c. Ook de groenstrook en bomen vormen een aandachtspunt bij de realisatie van de infrastructuur. Indien dit de verkeersveiligheid ten goede komt kan overwogen worden om in overleg met de provincie (eigenaar van de grond waarop deze staan), één of enkele bomen te kappen.
 - d. De opstelruimte bedraagt 5-6 meter. Dit is voldoende voor een personenauto. Men kan dus eerst het fietspad kruisen om vervolgens een geschikt moment af te wachten om de Uddelerweg op te draaien.
 - e. In het onderzoek is uitgebreid ingegaan op de effecten voor de doorstroming. Aangehouden is dat de effecten zeer beperkt zijn.
 - f. Over een afstand van ongeveer 45 meter ontbreekt in de bestaande situatie een voetpad. Voetgangers kunnen wel gebruik maken van het vrijliggende fietspad. Men hoeft dus niet op de rijbaan te lopen. De aanleg van een voetpad is hierdoor niet strikt noodzakelijk, maar wel wenselijk. In overleg met de initiatiefnemer en de wegbeheerder (provincie Gelderland) wordt bekeken of het voetpad doorgetrokken kan worden. De ruimte is hiervoor aanwezig.
 - g.+h. In de huidige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag 6200 en op zaterdag 5910. De verwachte toename bedraagt op de drukste dagen 591 (vrijdag) en 537 (zaterdag), een toename van minder dan 10% dus.
Deze toename is niet dusdanig groot dat (veilig) oversteken van de weg of het verlaten van de uitrit onmogelijk wordt.
2. In onze beoordeling van de inspraakreacties is niet gesteld dat er nauwelijks tot geen sprake is van inschijnende lampen, maar dat dit kortstondig kan optreden wanneer een auto afslaat op de Uddelerweg. 'Kortstondig' omdat de woning niet recht tegenover de uitrit staat en koplampen dus niet op de woning schijnen zolang een auto van de parkeerplaats naar de Uddelerweg rijdt.
Zoals aangegeven is het effect van inschijnende koplampen niet helemaal te voorkomen en is het niet mogelijk om afschermende maatregelen te treffen aan de zijde van de supermarkt.
3. Met het plan wordt gebruik gemaakt van een reeds bestaande uitrit. Uit onderzoek is gebleken dat deze uitrit met enkele aanpassingen geschikt is voor het beoogde gebruik. Ook staat er geen woning recht tegenover, waardoor lichthinder weliswaar niet voorkomen kan worden, maar wel beperkt blijft. Er is dus geen aanleiding om de inrit te verplaatsen.
4. Zoals eerder gemeld zal deze locatie ingepast worden in een stedenbouwkundig ontwerp voor de gehele zoekzone. Het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp is een langdurig proces. Hierop wachten zou tot een onaanvaardbare vertraging leiden van de voor de supermarkt noodzakelijke verhuizing naar een ruimere locatie. Ook is het in dit geval logisch om te beginnen op het perceel Uddelerweg 69a, omdat dit een reeds bebouwde

locatie is. Het herontwikkelen van bebouwde locatie verdient de voorkeur boven nieuwbouw op onbebouwde gronden.

5. Het DPO is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en daarom via internet beschikbaar en op het gemeentehuis in te zien. Uit dit DPO blijkt duidelijk dat het perspectief voor de supermarkt op de huidige locatie zeer onzeker is. Wanneer wordt vastgehouden aan de huidige situatie bestaat er een reële kans dat Elspeet binnen afzienbare tijd geen supermarkt meer heeft. Dit gegeven is voor ons aanleiding om medewerking te verlenen aan de plannen voor een nieuwe supermarkt.
Het opstellen van een toekomstvisie voor het dorp is zeker van belang, onder meer om te bepalen op welke wijze de vrijkomende ruimten ingevuld kunnen worden. Hier wordt momenteel onderzoek naar gedaan. De uitkomst van dit onderzoek is echter niet bepalend voor de vraag of medewerking verleend wordt aan dit plan, omdat vast staat dat verplaatsing van de supermarkt noodzakelijk is om het voorzieningenniveau in Elspeet in stand te houden.

2.4 Briefnummer I.0024430

Op 18 maart 2013 is een zienswijze ontvangen van <NAAM>, <ADRES>. Deze brief is inhoudelijk grotendeels gelijk aan de inspraakreactie behandeld onder 2.3. Wel is er een verschil ten aanzien van de situering van uitrit. Deze uitrit is recht tegenover de uitrit van de toekomstige supermarkt gesitueerd. Men vreest dat met een toename van vrijwel geen auto's naar 600 auto's per dag een veilige uitrit van het perceel vrijwel onmogelijk wordt gemaakt.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 2.3. Ook ten aanzien van deze uitrit geldt dat de verkeerstoename niet dusdanig groot is dat het (veilig) verlaten van de uitrit onmogelijk wordt.

3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ontvangen reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. In de regels wordt de toegestane vloeroppervlakte op de verdieping aangepast van 150m² naar 482m².
2. In de regels wordt vastgelegd dat onder ondersteunende ruimten ook showroom voor seizoensproducten, zoals kerstpakketten, wordt verstaan.

Daarnaast wordt de volgende wijziging in het plan doorgevoerd:

1. Het aanvullend bodemonderzoek d.d. 3 april 2013 wordt verwerkt in de plantoelichting en als bijlage hierbij opgenomen.