

Zienswijzennota
en Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

Actualisatie De Kolk

1. Inleiding
2. Behandeling ingekomen zienswijzen
3. Ambtelijke wijzigingen

1. Inleiding

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de procedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan *Actualisatie De Kolk*. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 21 december 2016 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Binnen bovengenoemde termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 is de beantwoording op de individuele zienswijzen opgenomen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen worden ook ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze zijn ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan en daarvan is in hoofdstuk 3 notitie gemaakt.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeenteraad bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

1. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Samenvatting

Liander Infra N.V. is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied. In het ontwerp is aan de gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstation aan de Oosteinderweg 104 is gevestigd, de bestemming Bedrijventerrein toegekend. In de planregels van deze bestemming is aangegeven dat de functie nutsvoorzieningen is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit – zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie

Strikt genomen ligt het bedoelde gasdrukmeet- en regelstation niet binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren aanwezig om het bedoelde station niet binnen het plangebied op te nemen. Liander heeft aangegeven dat een veiligheidscontour van 4 meter voldoende is. Hiermee kan ingestemd worden en het opnemen van deze contour heeft geen gevolgen voor de bouw mogelijkheden van het aanwezige bedrijf.

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

Aanpassingen

Verbeelding

Het plangebied uitbreiden en de aanduiding 'nutsvoorzieningen' en een veiligheidscontour van 4 meter opnemen ten oosten van het perceel Oosteinderweg 104 in Nunspeet.

Regels

De functieaanduiding 'nutsvoorzieningen' wordt toegevoegd.

2. Klein projectrealisatie, de heren E. en M. Klein namens x, Oosteinderweg 108/108a, Postbus 100, 8080 AC Elburg

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de zienswijze zich richt tot de bestemming Wonen-gemengd op locatie Oosteinderweg 108 in Nunspeet, zoals in het ontwerp is aangegeven. Het verzoek namens cliënt is het wijzigen van de bestemming. De bewoning van Oosteinderweg 108 is op geen enkele wijze gelieerd aan de bedrijfsvoering op omliggende percelen. Verzocht wordt een enkelbestemming Wonen toe te voegen binnen het bestemmingsplan, met daarbij gelijke bestemmingsregels en voorwaarden als de enkelbestemming Wonen in het huidige bestemmingsplan *Buitengebied*.

Reactie

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om aan het bedoelde perceel geen woonbestemming toe te kennen. Overeenkomstig de systematiek van bestemmen van een woning is het mogelijk om binnen het onderhavige bestemmingsplan aan het perceel Oosteinderweg 108 de bestemmingen Wonen en Tuin toe te kennen.

Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

Aanpassingen

Verbeelding

Aan het perceel Oosteinderweg 108 de bestemmingen Wonen en Tuin toekennen.

3. Bedrijvenkring Nunspeet, Postbus 54, 8070 AB Nunspeet

Samenvatting

Indiener geeft aan dat in het plan geen harde stelregel is opgenomen aangaande het ondergeschikte gebruik van een deel van een bedrijfspand ten behoeve van het onontkoombare gebruik als kantoorfunctie. Omdat dit in het verleden veelvuldig tot discussies heeft geleid en gezien de nodige onzekerheid hierover wenst de BKN hier duidelijkheid over te verkrijgen.

Reactie

Op de bestaande gemengde bedrijventerreinen Feithenhof en Lepelingen is een diversiteit aan bedrijven met een overwegend milieutechnisch licht karakter te vinden. Op grond van het huidige rijks- en provinciale beleid is aanleg van meer nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Nunspeet naar verwachting uitgesloten. De Kolk zal daarom het laatste nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Nunspeet zijn. In de Integrale toekomstvisie Nunspeet 2030 wordt uitgegaan van realisatie van De Kolk, waarbij een intensief gebruik en een flexibele regelgeving van belang is. Kantoren zijn binnen de bedrijfsbestemming niet toegestaan, behalve als deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsfunctie. Uitgangspunt is een bedrijventerrein te realiseren, geen kantorenpark. Binnen de gemeente zijn diverse geschiktere locaties denkbaar voor het vestigen van een kantoor.

Gelet op de naar verhouding toegestane hoge milieucategorie is het mogelijk om alleen in De Kolk bedrijven te vestigen met een zware productie en die met een hogere milieucategorie zijn belast. Het is dan ongewenst om bedrijven te vestigen waarbij de kantoorfunctie de overhand heeft.

Om de flexibiliteit te behouden is het niet gewenst om een strikte regeling voor kantoor op te nemen.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

1. Locatie gronden, sectie A. nummer 5936 (Oosteinderweg).

Er is een overeenkomst gesloten met de eigenaar en onderdeel hiervan is dat er een derde bedrijfswoning wordt toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal er sprake moeten zijn van een schriftelijk gesloten overeenkomst om hiermee in te stemmen.

2. Locatie Oosteinderweg 116/118.

Met de eigenaar is tevens een overeenkomst gesloten waarbij er sprake is van een kwaliteitsslag doordat bedrijfsgrond wordt ingeruild voor een uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Oosteinderweg 116/118. Het perceel wordt groen omzoomd. Als compensatie hiervoor wordt het plangebied ten noorden uitgebreid en wordt de huidige dubbele bewoning van de bedrijfswoning Oosteinderweg op den duur beëindigd en een vrijstaande (bedrijfs) woning gerealiseerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal er sprake moeten zijn van een schriftelijk gesloten overeenkomst om hiermee in te stemmen.

3. Op perceel 5855 aanduiding 'timmerwerfabriek' opnemen.

4. Bestemming N-L op de driehoek zuidzijde is gewijzigd in bestemming Verkeer.

5. Aanduiding voor tankstation toevoegen in noordelijk gedeelte.

6. Bouwvlak grens noordelijk gebied kleine vergroten richting de openbare weg.

7. Plangebied ten zuiden 10 meter uitgebreid ten behoeve van een groenstrook.

Regels

Artikel 4.1 onder a:

toevoegen

'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt'

Artikel 5.1 onder b

toevoegen

'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerfabriek'

Artikel 5.4.1 onder a.

wijzigen in

Tevens geldt dat binnen 2 jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een tweede woning de bewoning van de panden Oosteinderweg 95 en 103 moet zijn gestaakt en dat de inrit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – bestaande inrit' moet zijn verwijderd en deze gronden conform het beplantingsprincipe zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels moeten worden ingericht.

toevoegen artikel 5.4.1. onder c.

Voor het bouwperceel / de bouwpercelen gelegen in / aan het gebied 'Oosteinderweg 118 - 118a' geldt dat de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voorwaardelijke verplichting 4' en 'specifieke vorm van natuur - voorwaardelijke verplichting 5' binnen maximaal 1 jaar na verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een afwijking voor ander gebruik dan toegestaan op basis van dit bestemmingsplan, ingericht, en vervolgens in stand moeten worden gehouden conform het beplantingsprincipe zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Uitzondering hierop vormt 'specifieke vorm van natuur - voorwaardelijke verplichting 5' waarbij in verband met de ligging van de gasleiding ter plaatse enkel de lage beplantingssoorten van het beplantingsprincipe zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels hoeven te worden toegepast.

Tevens geldt dat binnen 2 jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter vervanging van de woning Oosteinderweg 118 de bewoning van de woning Oosteinderweg 118 moet zijn gestaakt.