

Toelichting - Wijzigingsplan Bloemhofweg 14 in Nunspeet

1. Inleiding

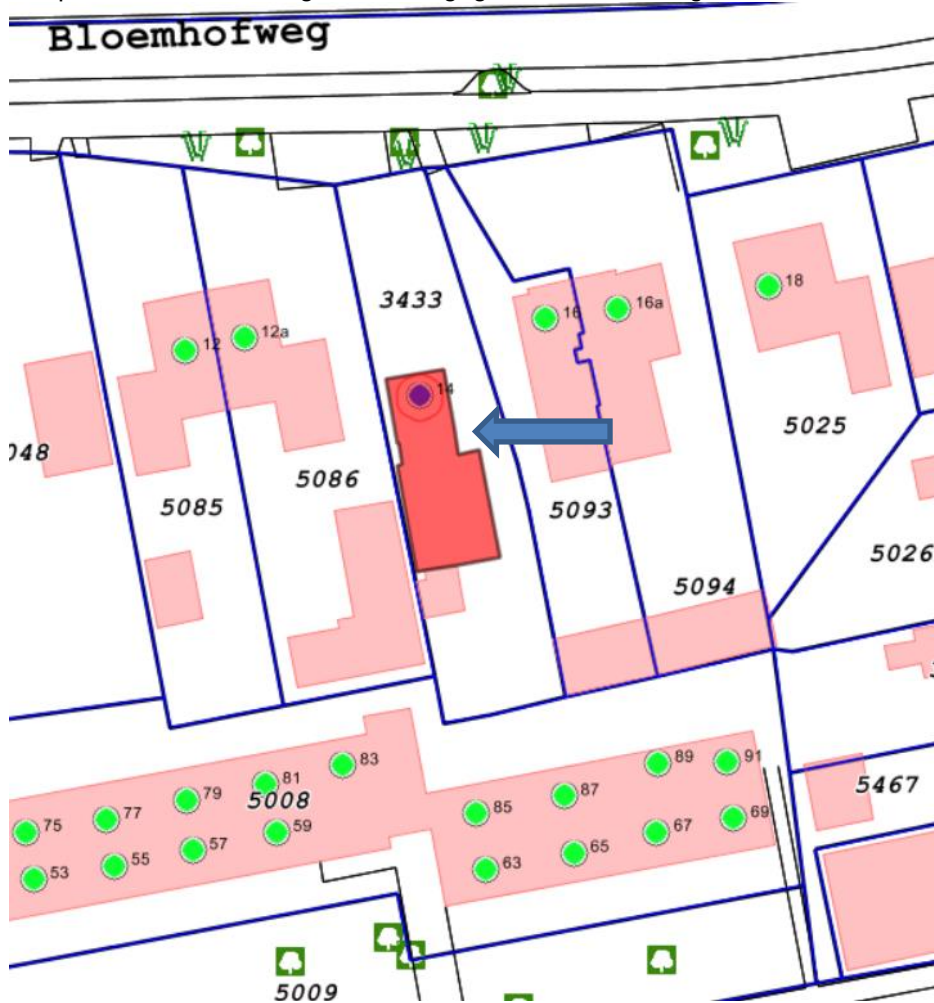
1.1 Algemeen

De heer J. Westerink uit Nunspeet is eigenaar van een bedrijfspand aan de Bloemhofweg 14 in Nunspeet. Het pand is jaren achter elkaar in gebruik geweest als installatiebedrijf, maar staat op dit moment leeg. Het perceel Bloemhofweg 14 ligt in het bestemmingsplan *Nunspeet Noord en Oost* en heeft daarin de bestemming Bedrijf. Het perceel wordt grotendeels omsloten door percelen met een woonbestemming. Dit levert een gevoelige situatie op met een groot potentieel aan mogelijkheden van overlast in de buurt. Het is de bedoeling het perceel met het bestaande gebouw, na een bestemmingsplanwijziging, als woonhuis te verkopen.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van het perceel met de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. In het bestemmingsplan *Nunspeet Noord en Oost* is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 27.2.1.

1.2 Ligging

Het perceel Bloemhofweg 14 is weergegeven in afbeelding 1 en 2.



Afbeelding 1: situering



Afbeelding 2: vooraanzicht

1.3 Moederplan

Het bestemmingsplan op basis waarvan de wijzigingsprocedure wordt gevoerd, is het bestemmingsplan *Nunspeet Noord en Oost*, vastgesteld door de gemeenteraad van Nunspeet op 25 april 2013.

Artikel 27.2.1 van dit plan voorziet in de mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen met dien verstande dat:

- het bepaalde in de bestemming Wonen en Tuin van overeenkomstige toepassing is;
- elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het woonperceel dient te omvatten;
- het aantal woningen na wijziging niet meer dan twee woningen mag worden;
- de bouwhoogte na de wijziging niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- wijziging alleen mogelijk is wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van omliggende bedrijven en er een goed woon- en leefmilieu ontstaat voor de nieuwe woning.

2. Toetsing voorwaarden

2.1 Algemeen

Voor het ruimtelijk relevante beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan *Nunspeet Noord en Oost* waarbinnen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt. De toetsing is daarom beperkt tot de voorwaarden zoals die zijn gesteld in het moederplan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze voorwaarden.

2.2 Het bepaalde in de bestemming Wonen en Tuin is van overeenkomstige toepassing.

De regels van de bestemmingen Wonen en Tuin zoals opgenomen in het moederplan worden overgenomen.

2.3 Elke wijziging omvat in elk geval alle woonruimten binnen het woonperceel.

Hieraan wordt voldaan, omdat de wijziging het gehele perceel omvat.

2.4 Het aantal woningen mag na wijziging niet meer dan twee woningen bedragen.

Hieraan wordt voldaan. Gevraagd wordt om maximaal één (1) woning te realiseren.

2.5 De bouwhoogte mag na wijziging niet meer bedragen dan 11 meter.

Deze maximale bouwhoogte wordt opgenomen in het wijzigingsplan. De huidige goot- en bouwhoogte wordt overgenomen, wat neerkomt op een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter.

2.6 Wijziging is alleen mogelijk wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van omliggende bedrijven en er een goed woon- en leefmilieu ontstaat voor de nieuwe woning.

Op het perceel ligt een gebiedsaanduiding Geluidzone – Industrie. Dit betekent dat het gebied mede is bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. In artikel 25.3.2 van het bestemmingsplan is aangegeven dat er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd op de gronden in dit gebied. Op grond van artikel 25.3.3 van het bestemmingsplan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.3.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten, overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege de industrie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximaal toelaatbare waarde, dan wel de verleende hogere waarde.

Ten tijde van de zonevaststelling was op het perceel Bloemhofweg 14 geen sprake van gebruik als woning. Daardoor geldt er ook geen hogere grenswaarde van rechtswege. Er moet nog een hogere grenswaarde worden vastgesteld van 55 dB(A) etmaalwaarde. Voor Nestlé werkt dit echter niet extra beperkend, aangezien er op dit adres in het kader van de omgevingsvergunningen voor het onderdeel milieu al gerekend wordt met 55 dB(A) etmaalwaarde. Het bouwblok mag niet dichter bij Nestlé gesitueerd worden dan het huidige bouwblok.

3. Procedure en terinzagelegging

Conform de gemeentelijk inspraakverordening wordt voor zogenoemde postzegelplannen geen afzonderlijke inspraak gevoerd. Het wijzigingsplan wordt daarom zonder inspraak als ontwerp ter inzage gelegd.

Voor het perceel moet daarnaast een hogere grenswaarde voor industrielawaai worden vastgesteld.