

Reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan De Huisweid, Warmenhuizen (NL.IMRO.0441.WPBED2010HUISWEID-ON01)

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan De Huisweid Warmenhuizen met planidentificatie NL.IMRO.0441.WPBED2010HUISWEID-ON01 heeft op grond van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 februari 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 22 maart 2016. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Op dit plan zijn twee zienswijzen binnengekomen:

1. Reclamant 1, ingekomen per brief op 17 maart 2016 en aangevuld per brief welke is ingekomen op 22 maart 2016;
2. Reclamant 2, ingekomen per brief op 23 maart 2016.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze onder 1 is binnen de termijn ingediend en is ontvankelijk. De zienswijze onder 2 is ingediend buiten de termijn. Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 27 mei 2015, 201400754/1/R213 en maart 2013, 201201045/1/R3) is het niet toegestaan de termijn voor het indienen van zienswijzen te overschrijden en moet deze zienswijze daarom als niet-ontvankelijk worden verklaard. Daarbij wordt opgemerkt dat de inhoud van beide zienswijzen identiek is. Er zijn dus geen andere relevante onderwerpen in de tweede zienswijze die niet al in de besluitvorming worden betrokken. In het navolgende wordt ingegaan op de eerste, ontvankelijke zienswijze.

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft op zich geen bezwaar tegen het plan mits het plan op een aantal punten wordt aangepast. Men vreest anders teveel belemmerd te worden in de bedrijfsvoering en er kunnen in de toekomst ongewenste neveneffecten optreden. Het gaat om de volgende punten.

1. Er dient uitdrukkelijk te worden vastgelegd en geborgd dat de nieuw te bouwen woningen ook in de toekomst de status van bedrijfswoning behouden. Een bedrijfswoning mag niet los van het bedrijfsgebouw verkocht worden. In dat geval zou namelijk geen sprake meer zijn van een gemengd gebied waardoor de milieuzonering in het geding komt. Men vreest dat dit verstreckende en ongewenste effecten voor het garagebedrijf tot gevolg zou hebben. Er moet dus worden geborgd dat het gemengde karakter in de toekomst niet wordt aangetast.
2. Ten gevolge van het plan zou, in verband met bereikbaarheid van hulpdiensten, een parkeerverbod worden ingesteld op de toegangswegen. Dit gaat ten koste van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het garagebedrijf. Men stelt voor dat er in plaats van twee doodlopende wegen een doorgaande weg wordt gecreëerd. Het instellen van een parkeerverbod is dan niet nodig. Ook vindt men dit veiliger omdat bewoners van de nieuwe woningen aan het einde van De Huisweid dan niet via de bestaande weg De Huisweid hoeven te gaan waar veel industrieverkeer zou zijn.
3. De nieuwe weg dient aangelegd te zijn voordat er met de bouw begonnen wordt.

Reactie op zienswijze

1. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de toestemming voor het bouwen van bedrijfswoningen. Op de verbeelding is hiertoe een aanduiding "bedrijfswoning" op de bestemming "Bedrijventerrein" aangebracht. In de regels is hierover onder meer opgenomen dat de inhoud van het bedrijfsgebouw ten minste 1,5 keer de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt en dat de bedrijfswoning met of na de bouw van het bedrijfsgebouw wordt gebouwd. Het anders gebruiken van een bedrijfswoning is op grond van het wijzigingsplan niet toegestaan.

Wat betreft de "kortingsregel", in paragraaf 5.5 van de plantoelichting is gemotiveerd dat er op het bedrijventerrein sprake is van een gemengd gebied (op de verbeelding heeft het plangebied ook een aanduiding "gemengd"). Volgens de VNG-brochure Bedrijven en

milieuzonering mag in dit geval één milieucategorie in mindering worden gebracht. Dit leidt voor het garagebedrijf tot een richtafstand van 50 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het garagebedrijf en de grens tot waar in het plangebied een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd bedraagt circa 75 meter. De milieuzonering van het garagebedrijf komt dus niet in het geding. Bovendien bevinden zich in de huidige situatie reeds meerdere woningen op een kortere afstand.

Mocht er in de toekomst een functiewijziging plaats vinden dan is hiervoor een nieuwe planologische afweging noodzakelijk. Het is daarbij overigens niet waarschijnlijk dat het gemengde karakter van het gebied verloren gaat. De mindering van de milieucategorie kan dan nog steeds worden gemotiveerd.

2. Volgens de "Handleiding bluswater-voorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland, waaraan het plan is getoetst zijn twee doodlopende toegangswegen mogelijk. De wegen dienen dan een vrije doorgang te hebben van 5 meter. De toegangswegen hebben een beoogde breedte van 6 meter, zodat een parkeerverbod dient te worden ingesteld. Dit geldt dan voor de nieuwe situatie binnen het plangebied. Het weggedeelte waar het garagebedrijf gevestigd is blijft onveranderd. Er treden dus geen nadelige situaties op voor deze partij. In de plantoelichting in paragraaf 5.6 zal evenwel duidelijker worden verwoord dat het parkeerverbod alleen geldt voor de nieuwe toegangswegen binnen het plangebied. Overigens regelt niet een wijzigingsplan zelf het parkeerverbod, maar dient hiervoor een verkeersbesluit genomen te worden. Hiertegen is bezwaar mogelijk.

Wat betreft de verkeersveiligheid is niet op voorhand gezegd dat een doorlopende ontsluitingsweg een betere oplossing is dan een ontsluiting via twee doodlopende wegen. Beide ontsluitingen lopen over een gelijksoortig, gemengd bedrijventerrein. Van echt zwaar industrieverkeer is geen sprake. Een doorlopende weg zou bovendien niet uitsluiten dat toekomstige bewoners ook via de "onveilige" kant zouden reizen.

3. Deze zienswijze is niet nader onderbouwd. Aangenomen wordt dat het de indiener gaat om een garantie dat er een doorgaande weg komt (zie onder 2), voordat het bouwplan wordt gerealiseerd. Nu het parkeerverbod en de verkeersveiligheid de belangen van de indiener niet schaadt lijkt deze garantie ook niet meer aan de orde.

Conclusie

De zienswijze onder nummer 1 is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Paragraaf 5.6 van de plantoelichting wordt aangepast, zodat duidelijker is dat het parkeerverbod geldt voor de nieuwe toegangswegen binnen het plangebied en niet voor het bestaande gedeelte van de straat De Huisweid. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen.

De zienswijze onder nummer 2 is niet-ontvankelijk verklaard.

===