

Aan de raad van de gemeente lingewaard

Onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Houtakker II

1. Samenvatting

Het planologisch beleid van de gemeente Lingewaard voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het gebied, gelegen tussen de Karstraat, de A15, de Van Elkweg (N389) en het bedrijventerrein Houtakker I te Bommel. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het bijgaande bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft een capaciteit van circa 10 hectare uitgeefbaar terrein. Een historisch overzicht van de ontwikkeling van dit terrein is opgenomen in de "Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II".

In paragraaf 4.13.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de verantwoording externe veiligheid opgenomen.

Het bestemmingsplan Houtakker II voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat het kostenverhaal voor alle uitgeefbare percelen is verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het vaststellen van een grondexploitatie is de bevoegdheid van de gemeenteraad (budgetrecht artikel 189 van de Gemeentewet). De grondexploitatie ligt voor u vertrouwelijk bij de raadsstukken ter inzage.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt uitvoering gegeven aan het economisch beleid van de gemeente om ruimte te bieden aan lokale ondernemers, met als inzet behoud en zo mogelijk toename van werkgelegenheid. Het plan biedt tevens mogelijkheden om bestaande bedrijven uit de woonkernen naar het bedrijventerrein te verplaatsen.

4. Argumenten en alternatieven

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, na afronding van het verplichte vooroverleg met diverse instanties en na een op 16 december 2009 gehouden informatiebijeenkomst, met ingang van 21 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er vijf zienswijzen ingekomen. In de bijgaande "Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II" wordt hier nader op ingegaan. Tevens wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen, waaronder de directe ontsluiting op de Van Elkweg, die naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in het bestemmingsplan Houtakker II verwerkt zijn. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is ook opgenomen in deze reactienota.

Het beeldkwaliteitsplan Bommel, Houtakker II heeft met ingang van 21 december eveneens ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen over ontvangen. In het beeldkwaliteitsplan zijn bijzondere eisen geformuleerd voor de bebouwing op het 1e perceel gezien vanaf de bestaande ontsluitingsweg. Door de gewijzigde entree (over het perceel plaatselijk bekend Houtakker 10) is er aanleiding dat te heroverwegen en om bijzondere eisen te stellen gerelateerd aan de gewijzigde ligging. Het beeldkwaliteitsplan zal worden aangepast en op een later tijdstip separaat ter vaststelling worden voorgelegd.

5. Hoe gaan we bereiken wat we willen en is evaluatie nodig

De gemeente is exploitant van het gebied. Na vaststelling zijn de activiteiten gericht op belangstellenden voor een kavel. Veel belangstellenden hebben zich gemeld voor een locatie op de Houtakker, waaronder een groot aantal bedrijven die een sterke binding hebben met de kern Bommel. De insteek is een proactief uitgiftebeleid.

Tussentijds zal aan de gemeenteraad over de voortgang van het project gerapporteerd worden (in de paragrafen grondbeleid, behorende bij de jaarrekening en de begroting). Aan het einde van het project zal een evaluatierapport worden opgesteld, welke voor de gemeenteraad ter inzage zal worden gelegd.

6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en de Staatscourant. Op 16 december 2009 is een informatieavond gehouden. De indieners van de 5 zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Verder zijn gesprekken met hen gevoerd over een andere hoofdontsluiting. Tevens is overleg gevoerd met de eigenaar van het perceel, waarop deze hoofdontsluiting is geprojecteerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal er ingestoken worden op promotie en proactieve werving van gegadigden.

7. Kosten, baten en dekking

De gemeenteraad is verplicht om bij het vaststellen van een bestemmingsplan de financieel economische uitvoerbaarheid aan te tonen. De gemeente is voor het exploitatiegebied exploitant. Voor het exploitatiegebied is een grondexploitatie opgesteld om de financieel economische uitvoerbaarheid aan te tonen. De grondexploitatie is sluitend. Het plan is financieel economisch uitvoerbaar. Het resultaat is afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen. De huidige marktsituatie is op dit moment niet optimaal. Er is voldoende interesse van belangstellenden die zich op de Houtakker willen vestigen.

Gezien de huidige markt is in de grondexploitatie voor een looptijd van 8 jaar gekozen. Daarin kunnen de kosten (aankoop van grond, aanleg infrastructuur, rente en ontwikkelingskosten) worden gedekt door de opbrengsten van grond.

8. Voorstel

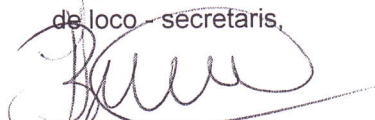
- de bijgaande "Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II" vast te stellen;
- het bestemmingsplan Houtakker II met identificatienummer NL.IMRO.1705.10-VG01, overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp en met inachtneming van de in de "Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II" genoemde wijzigingen langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
- in te stemmen met de verantwoording externe veiligheid;
- de grondexploitatie Houtakker II met het kenmerk 2011/1, d.d. 11 augustus 2011 vast te stellen;
- voor het bestemmingsplan Houtakker II, dat voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

9. Behandeling tijdens de Politieke Avond

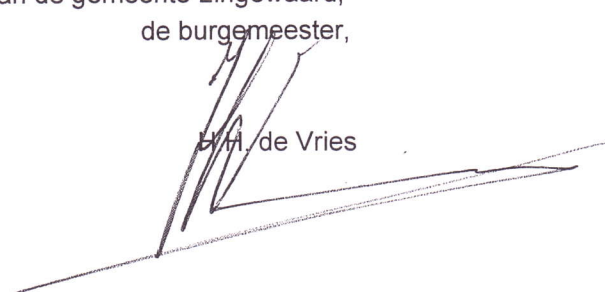
Dit voorstel is aan de orde geweest tijdens de Politieke Avond op 7 september 2011.

Bemmel, 13 september 2011.

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de loco - secretaris, de burgemeester,



W.G.M. Willems



H.H. de Vries

Besluit raad

Besluitnummer 62 / 2011

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Houtakker II

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2011 en hun brief, inzake enige aanpassingen aan het plan, d.d. 21 september 2011;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 7 september 2011;

overwegende dat:

- a. bij de vaststelling van de verbeelding gebruik is gemaakt van de grootschalige basiskaart nederland (GBKN-ondergrond);
- b. het bestemmingsplan Houtakker II met identificatienummer NL.IMRO.1705.10-VG01 voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;
- c. het kostenverhaal voor alle uitgeefbare percelen is verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 De bijgaande, als zodanig gewaarmerkte "Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II" vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan Houtakker II met indentificatienummer NL.IMRO.1705.10-VG01, overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp en met inachtneming van de in de Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II en de brief van burgemeester en wethouders van 21 september 2011 genoemde wijzigingen langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, *met dien verstande dat er in de regels van het bestemmingsplan een bepaling wordt opgenomen, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de maximale bouwhoogte binnen de bestemming "Bedrijventerrein-2" en "Bedrijventerrein-3" tot een maximale bouwhoogte van 15 meter en van 1 tot en met 5 bouwlagen*;
- 3 In te stemmen met de bijgaande verantwoording externe veiligheid;
- 4 De grondexploitatie Houtakker II, met het kenmerk 2011/1 d.d. 11 augustus 2011 vast te stellen;
- 5 Voor het bestemmingsplan Houtaker II, dat voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 september 2011, zulks met inachtneming van een amendement om aan het slot van onderdeel 2 van het besluit een passage toe te voegen (deze toevoeging is in cursief schrift in dit besluit verwerkt).

De raad voornoemd,
de griffier,

Th.G.L. Greep

de voorzitter,

H.H. de Vries

amendement (art. 32 rvo)

aan de raad van de gemeente lingewaard

datum : 29 september 2011
steller(s) : H.G. Gertsen en T.W.M. Peren
onderwerp : Bestemmingsplan Houtaker

De raad van de gemeente Lingewaard, in vergadering bijeen d.d. 29 september 2011, wordt het volgende ter overweging voorgelegd:

In het concept-bestemmingsplan Houtakker II wordt op de plankaart in de strook langs de afrit van de A15 een maximale bouwhoogte bepaald, die te laag kan blijken zijn bij een doorgetrokken A15, in welke situatie de afrit omhoog zal gaan om aan te sluiten op het viaduct over de Betuwelijn.

In verband hiermee is het wenselijk om een afwijkingsbepaling in het plan op te nemen om in voorkomende gevallen deze maximale bouwhoogte hoger vast te stellen.

Deze bevoegdheid moet in die zin worden geclausuleerd, dat er wordt voldaan aan het nog vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Met inachtneming van de hierboven vermelde overwegingen, wordt het volgende amendement voorgesteld:

aan het slot van onderdeel 2 van het besluit wordt de punt vervangen door een komma en wordt toegevoegd:

“met dien verstande dat er in de regels van het bestemmingsplan een bepaling wordt opgenomen, op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de maximale bouwhoogte binnen de bestemming “Bedrijventerrein-2” en “Bedrijventerrein-3” tot een maximale bouwhoogte van 15 meter en van 1 tot en met 5 bouwlagen”.

CDA Lingewaard	D66
Lokaal Belang Lingewaard	B06-L2000
PvdA	lingewaard.NU
VVD	

Dit amendement is, met inachtneming van de daarin tijdens de behandeling aangebrachte toevoegingen (in cursief schrift aangegeven), aangenomen met 19 stemmen voor en 2 stemmen tegen.

*Behoort bij besluit van de raad
d.d. 29 september 2011, nr. 62 / 2011.
de raadsgriffier van Lingewaard.*



Aan de leden van de raad
d.t.v. de raadsgriffie



2011U04267

Uw brief van --
Uw kenmerk --
Ons kenmerk
Bijlage(n) 2
Datum 21 september 2011

Behandeld door M.P. Zee
Doorkiesnummer 026-3260155
Onderwerp Bestemmingsplan Houtakker II / aanpassing
"verbeelding" / aanpassing toelichting

Verz. per email 21092011

Geachte leden van de raad,

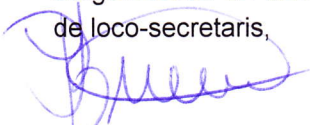
Voor de raadsvergadering van 22 september aanstaande is onder meer geagendeerd een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Houtakker II". In dat verband vragen wij uw aandacht voor het volgende.

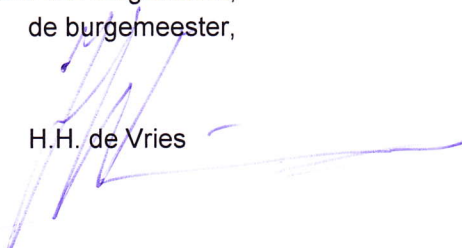
Een van de aanpassingen van het plan ten opzichte van het ontwerp betreft het mogelijk maken van een nieuwe directe verkeersontsluiting van de bedrijfsstraat De Kazematten op de Karstraat. De akoestische gevolgen van dit voorstel zijn recent onderzocht. Gebleken is dat er akoestische effecten optreden. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen hoe hiermee dient te worden omgegaan. Dit onderzoek zal zo snel mogelijk worden gestart. Mogelijke maatregelen zijn fysieke maatregelen aan de bron en / of het instellen van een ander verkeersregime. Wij stellen daarom voor om de "verbeelding" (plankaart) gewijzigd vast te stellen, in die zin dat het laatste gedeelte van de aan de Karstraat aansluitende bestemming "verkeer" wordt bestemd tot "groen", met een wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming "verkeer". Als bijlage treft u de aangepaste "verbeelding" aan.

Naar aanleiding van de zienswijze zoals deze door de Gelderse Milieufederatie is ingediend, wordt voorgesteld om in te stemmen met aanvulling van de toelichting / reactienota op het bestemmingsplan, zoals als bijlage bijgevoegd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Lingewaard,
de loco-secretaris, de burgemeester,


W.G.M. Willems


H.H. de Vries

Kopie: ☐ Postregistratie → ☐ Archief
☐ Weth. F. Schut

Reactienota

(Waarin opgenomen een reactie op de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen)

Bestemmingsplan Houtakker II

ID: NL.IMRO.1705.10-ON-01

Vastgesteld door de raad van
de gemeente Lingewaard
op 22 september 2011.

de Griffier,



Reactienota

(Waarin opgenomen een reactie op de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen)

Bestemmingsplan Houtakker II

ID: NL.IMRO.1705.10-ON-01

Vastgesteld door de raad van
de gemeente Lingewaard
op 22 september 2011.

de Griffier,

Reactienota ontwerpbestemmingsplan Houtakker II.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Houtakker II beoogt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk te maken aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Houtakker in Bemmelen.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Houtakker II met ingang van 21 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingekomen.

De namen en adresgegevens van de indieners worden in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal openbaar gemaakt. In de externe, digitale publicatie worden de reacties daarom anoniem verwerkt. In de (analoge) bijlage (bijlage 1: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Houtakker II) zijn alle namen en adresgegevens opgenomen.

Op 1 maart 2010 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten. Hiervan is gebruik gemaakt. In het navolgende hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve dient te worden gewijzigd. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van alle voorgestelde aanpassingen. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte ingegaan op het Beeldkwaliteitplan.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding.

In dit hoofdstuk zijn alle ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Voordat in paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de individuele zienswijzen van reclamanten, wordt het volgende opgemerkt. Het belangrijkste bezwaar dat bestaat tegen de realisatie van het bestemmingsplan Houtakker II, is gericht tegen de ontsluiting van het plangebied. In verband daarmee is gezocht naar een andere wijze van ontsluiten. In de hierna volgende paragraaf wordt hier uitgebreid op ingegaan.

2.2 Ontsluiting plangebied.

2.2.1 Historie van de verkeersontwikkelingen.

1950 - 1955

Net voor W.O. II wordt gestart met de aanleg van de A52 (thans A325) tussen Arnhem en Nijmegen. In 1953 is de weg als snelweg in gebruik genomen. In diezelfde periode wordt in Bemmelen de Herckenrathweg ("Nije weg") aangelegd. Deze nieuwe weg verbindt de Papenstraat met de Ressenestraat. Er ontstaat daardoor een doorgaande route langs de noordzijde van Bemmelen naar de nieuwe snelweg, bij viaduct Ressen kan men richting Arnhem en Nijmegen. De weg doet dienst als uitvalsweg voor Bemmelen, en als een doorgaande verbinding voor verkeer tussen Gendt/Huissen en de stad Nijmegen.

Rond 1980

De A15 wordt verlengd vanaf Zetten-Andelst tot aan een nieuw klaverblad bij Ressen. Vanaf dat klaverblad (knooppunt Ressen) wordt de A15 als autoweg doorgetrokken tot Bemmeler. De bestaande aansluiting in Ressen op de snelweg Arnhem/Nijmegen wordt afgekoppeld.

Aan de buitenkant van Bemmeler wordt de N 839 (Van Elkweg) aangelegd, deze weg verbindt de Van de Mondeweg met het aansluitingspunt op de A15. De N839 vervangt de interlokale functie van de Karstraat. De hoofdontsluiting van Bemmeler ligt sindsdien aan de oostzijde van de kern.

Na 1980

Het karakter van het tracé door Bemmeler verkleurt. De doorgaande weg wordt een randweg van de kern Bemmeler. Vervolgens wordt de randweg door de ontwikkeling van woongebied ter weerszijden van de Plak en Groenestraat een centrale as binnen de kern Bemmeler. Deze as is inmiddels aanmerkelijk intensiever in gebruik dan in de periode dat de weg nog een doorgaand karakter had. Dat kan worden verklaard uit de autonome groei van de mobiliteit en de forse groei van de kern Bemmeler.

2.2.2 Ontwikkeling gebied Houtakker vanaf 1980.

Het gebied plaatselijk bekend als "de Houtakker" was voorheen een agrarische flank van de kern Bemmeler, vloeiend overlopend in het agrarisch gebied "Baal". Door de verkeerskundige wijzigingen rond de A15 is het gebied "de Houtakker" afgesneden van het buitengebied en in een geheel andere ruimtelijke setting beland. In de tachtiger jaren is gestart met een planologische ontwikkeling:

- A. In het zuidwestelijk gebied komt wat woningbouw (plus dienstverlening / kantoor)
- B. Het zuidoostelijk gebied wordt ontwikkeld naar bedrijfsterrein, hierna te noemen: Houtakker I.

In de negentiger jaren is de transformatie van het overige gebied (Houtakker II) naar bedrijfsterrein op de rol gezet. Rond de eeuwwisseling is overgegaan tot aankoop van het aldaar gevestigde agrarische bedrijf, plaatselijk bekend als boerderij "Houtakker".

2.2.3 Bestaande aansluiting Van Elkweg/Papenstraat.

De kern Bemmeler ontsluit op de N839 (van Elkweg), die in eigendom en beheer is van de provincie Gelderland. De bestaande aansluiting behoeft herziening. Reden daarvan is de autonome groei van de mobiliteit. De provincie heeft het voornemen de herziening in 2012 uit te voeren. Daarbij zal een separate busbaan worden gerealiseerd. Het kruispunt is behalve druk ook complex vanwege twee - extensief benutte - aansluitingen: de Heister en de carpoolplaats/Baal.

2.2.4. Het gebied Houtakker en verkeersaantrekkende, bestaande situatie

De Houtakker heeft thans 2 ontsluitingen:

1. een directe verbinding naar de Papenstraat;
2. een indirecte verbinding via de Remise en Karstraat naar de Papenstraat.

De geografische ligging verklaart dat het zwaardere verkeer naar de Houtakker nagenoeg geheel vanaf de N839 afkomstig is. Dat geldt in iets mindere mate ook voor het woon- en werkverkeer. De directe verbinding naar de Papenstraat functioneert derhalve als hoofdontsluiting. De indirecte verbinding naar de Karstraat heeft geringe betekenis, beperkt tot woon- werkverkeer uit de kern Bemmeler.

2.2.5 Voortraject inzake de ontsluiting Houtakker II.

In het voortraject is bestuurlijk ingezet op de directe aansluiting op de N839 (Van Elkweg). Ook in de "ontwikkelingsvisie bedrijvenpark Houtakker II" d.d. 2003 is deze aansluiting bepleit. De Raad heeft die voorkeur in een motie uitgesproken.

In aanvankelijke concepten voor de planvorming is ook gekozen voor een directe aansluiting op de Van Elkweg. Daarbij is gepoogd te komen tot een bundelingsmodel, waarbij Houtakker II en de entree van Bemmeler in 1 samenhangende verkeersoplossing worden ondergebracht.

Zo is er in 1^e instantie een model ontwikkeld met een zogeheten "berenkuil" waarop het plangebied kon worden ontsloten. Deze – wat disproportionele - oplossing is verlaten, mede gezien de kosten.

Nadien is nog een ander model in beeld geweest, en wel met een grote ovatonde op het punt waar Papenstraat en N839 samenkomen. Ook in dit model was het plangebied ontsloten op de N839.

Beide modellen gingen uit van een planologische optie voor een beperkt gebouwde ontwikkeling aan de oostzijde van het huidige bedrijfsterrein. De optie voor bebouwing aldaar is ingehaald door latere besluitvorming omtrent het project "Lingezege".

2.2.6 Ontwikkelingen Papenstraat.

De verkeersas door Bemmeler is een verzamelroute. De Papenstraat is het laatste en dus drukste wegvak van die route. Voor de Papenstraat is (behalve vanwege de groei van de mobiliteit en de kern Bemmeler) extra verkeersaanbod ontstaan in causaal verband tot de in 1980 tot Bemmeler doorgetrokken A15:

- de opheffing van de aansluiting van Bemmeler op de snelweg bij Ressen;
- de afsnijding van de Karstraat, verkeer Bemmeler-Huissen gaat sindsdien over de Papenstraat.

2.2.7 Contacten met bewoners in de omgeving van de hoofdontsluiting.

In het voortraject zijn vanuit de woonomgeving meerdere keren zorgen geuit over het plan Houtakker, in het bijzonder over de ontsluiting van het plangebied. De zorg betreft extra verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaande overlast. Vanuit de woonomgeving is steeds gepleit voor een ontsluiting op de Van Elkweg.

2.2.8 Houtakker II en Papenstraat/Viermorgen.

Helder is dat – gezien de geografische ligging – het zwaar verkeer en het woon-werkverkeer per auto van en naar de Houtakker nagenoeg uitsluitend komt vanaf respectievelijk gaat naar de N 839. Indien op die weg geen directe aansluiting komt, zal verkeer van en naar Houtakker II de bestaande hoofdentree van Houtakker I benutten.

Voor verkeer tussen Houtakker II en de kern Bemmeler biedt – behalve de bestaande hoofdentree – ook de toegang via de Karstraat soelaas. Zoals gemeld vormt dat verkeer tussen Houtakker en Papenstraat via de Karstraat slechts een fractie van het totale aanbod, en is dat bovendien nagenoeg beperkt tot woon-werkverkeer.

Conclusie moet zijn dat voor het gedeelte van de Papenstraat, gelegen tussen Dijkstraat en Karstraat, de verkeersintensiteiten in verband met Houtakker II weinig kunnen veranderen. Dat is anders voor de entree van Bemmeler en het woongebied rondom de bestaande hoofdtoegang tot de Houtakker. Met name de geluidbelasting voor de woningen aan de Viermorgen zal toenemen door het toenemend verkeersaanbod. Daarnaast veroorzaakt een VRI extra geluidbelasting vanwege optrekken/afremmen.

2.2.9 De keuze voor de verkeersontsluiting in het ontwerpbestemmingsplan Houtakker II.

In het ontwerpbestemmingsplan (2009) is geconcludeerd dat de bestaande ontsluiting op de Papenstraat geschikt is/blijft als hoofdontsluiting. Volgens aan het ontwerp verbonden verkeersonderzoek, vergt de realisering van Houtakker II het volgende:

- a. verbreding van de ontsluitingsweg;
- b. het vloeiender maken van die weg;
- c. reconstructie van de aansluiting op de Papenstraat;
- d. vervanging van bestrating door geluidreducerend asfalt;
- e. aankoop van de shop bij het verkooppunt voor motorbrandstof, bij autobedrijf Bulters.

Voorts: In het ontwerp is er van uit gegaan dat deze werkzaamheden niet behoeven te worden uitgevoerd zolang niet 75% van Houtakker II is uitgegeven.

2.2.10 Zienswijzen ingebracht inzake de verkeerskeuze in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens de zienswijze van de Gelderse Milieufederatie is het aantal verkeersbewegingen veel te laag ingeschat, verder wordt gevonden dat er nader akoestisch onderzoek moet plaats vinden.

In de zienswijze van diverse omwonenden beroept men zich op in het voortraject geuite visies en standpunten. Men heeft problemen met de ontsluiting op de Papenstraat, gepleit wordt (opnieuw) voor een aansluiting op de Van Elkweg, Voorts is men van mening dat via de Houtakker een verbinding moet worden gelegd tussen Deellaan en Van Elkweg, teneinde de druk op de Papenstraat te reduceren. Er wordt op gewezen dat daardoor - volgens verkeersonderzoek - de verkeersintensiteiten op de Deellaan hoegenaamd niet worden geraakt.

In de zienswijze van Bemaco Groep B.V wordt gesteld dat de ontsluiting het verkeersaanbod niet efficiënt kan verwerken. De B.V. is eigenaar van het op Houtakker I gevestigde bedrijf REWE.

Deze zienswijzen hebben aanleiding gevormd voor een nadere verkeersstudie.

2.2.11 Het nader onderzoek in verband met de zienswijzen.

Het nadere onderzoek (januari 2011) heeft uitgewezen dat ook het volgende noodzakelijk is:

- f. het plaatsen van een verkeersregelinstallatie(VRI). Deze VRI moet qua regulering (zacht) worden afgestemd op de VRI Van Elkweg/Papenstraat;
- g. maatregelen in verband met woningen aan de Viernorgen, vanwege de Wet geluidhinder;
- h. het op de ontsluitingsweg aanbrengen van aparte rijstroken voor het verkeer dat de Houtakker verlaat;
- i. het op de Papenstraat aanbrengen van aparte rijstroken voor het verkeer naar het plangebied, dit ten behoeve van de doorstroming op de hoofdader door Bemmelen.

Verder: Uit het onderzoek blijkt dat zodra 35% van de Houtakker is uitgegeven, de maatregelen onder a t/m i moeten zijn getroffen.

2.2.12 Beoordeling van de volgens het nader onderzoek noodzakelijke aanpassingen.

Vooraf

Evenals het 1e verkeersonderzoek brengt ook het nadere onderzoek "slechts" in beeld welke maatregelen noodzakelijkerwijs moeten worden getroffen indien de bestaande ontsluiting ook de hoofdtoegang tot Houtakker II wordt. M.a.w. beoordeeld is uitsluitend de aanvaardbaarheid.

VRI

Een VRI is geen duurzame oplossing op deze locatie.

Doorstroming verkeer

De Papenstraat is een voorrangsweg. Verkeer vanaf de Houtakker is ondergeschikt.

In een model met een VRI zal het doorgaande verkeer uit/naar Bemmels "rood moeten krijgen" om verkeer vanaf de Houtakker te laten inschikken. Dat raakt de doorstroming.

Functionaliteit

De prioriteit voor de doorstroming is belemmerend voor verkeer naar/vanaf de Houtakker.

De ontsluiting is bovendien al indirect en omslachtig.

Openbaar vervoer

Alle buslijnen lopen over de Papenstraat. Sinds 2010 is een lijn toegevoegd voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Daarvoor worden bij de reconstructie van de kruising N839/Papenstraat aparte busbanen aangelegd. Een VRI is in dat opzicht geen positieve factor.

Toekomst

De mobiliteit groeit autonoom. Vraag is of een oplossing met een VRI voor de langere termijn voldoet.

Ruimtelijk

De noodzakelijke aanpassingen t.o.v. de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan vergen extra ruimte voor afslaand verkeer. Ruimtelijk raakt dat de groene entree van Bemmels.

Omgevingsbelangen

De ontsluiting van Houtakker II op de Papenstraat raakt de directe woonomgeving, in het bijzonder woningen aan de Viermorgen. Dat kan effectief worden opgelost met een lang en hoog geluidscherm.

Kosten

De kosten van de noodzakelijke maatregelen bij handhaving van de bestaande hoofdontsluiting zijn substantieel hoger dan is voorzien in het ontwerpplan.

Grondexploitatie

Voor de gronduitgifte is de geografische ligging van vitaal belang. De Houtakker ligt in dat opzicht binnen Lingewaard goed, in de regio zijn overigens bedrijfsterreinen die gunstiger liggen ten opzichte van het landelijk hoofdwegennet.

Van essentieel belang voor de wervingskracht is daarnaast een optimale ontsluiting van het plan zelf. Deze is in het ontwerpplan, door haar indirectheid, omslachtig en matig.

Bovengemelde zaken hebben aanleiding gevormd voor een vervolgonderzoek naar een andere ontsluiting.

2.2.13 Vervolgonderzoek.

In mei/juni 2011 heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden naar opties voor een andere hoofdontsluiting. Dat onderzoek is verricht in een coproductie van Goudappel Coffeng en E.M. de Ruijter Advies. Indien de bestaande ontsluiting wordt verlaten zijn er in beginsel twee opties:

Optie 1 vanaf de Karstraat

Optie 2 vanaf de Van Elkweg (N839)

Optie 1 Vanaf de Karstraat

De verlegging van de entree naar de afgesneden Karstraat is geen serieuze optie. Dat zou het bedrijfsmatig verkeer nog verder de kom van Bemmelen in leiden. Er moet bovendien serieus rekening worden gehouden met het treffen van extra akoestische voorzieningen. Bovendien ligt die ontsluiting ongunstig voor de bereikbaarheid van het plangebied. (Deze verlegging zou slechts kunnen werken indien de bestaande ontsluiting wordt afgesloten, met alle complicaties van dien.) Deze optie is daarom niet verder verkend.

Optie 2 Vanaf de N839

Het onderzoek heeft zich vervolgens geconcentreerd op een directe aansluiting op de N839.

Bij het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a) de aansluiting van de N839 op de A15 moet niet in het geding komen;
- b) de doorstroming op de N839 moet niet worden bedreigd;
- c) de reconstructie van het kruispunt N839/Papenstraat mag niet worden gestoord.

Goudappel Coffeng komt tot de conclusie dat een directe ontsluiting op de N839

verkeerskundig geschikt is. Dat zou een rotonde kunnen zijn of een aansluiting met een VRI.

Een enkelstrooksrotonde voldoet, met dien verstande dat door de autonome groei van het verkeer rond 2020 zou moeten worden geschakeld naar een (halve) turbo-rotonde.

De aansluiting op de N839 heeft de volgende neveneffecten:

1. de ontsluiting voor het bestaande bedrijfsterrein Houtakker I wordt optimaal;
2. het kruispunt Papenstraat/Houtakker wordt ontlast;
3. de bestaande ontsluiting op de Papenstraat kan ongewijzigd in stand blijven;
4. er ontstaat een verbinding tussen van Elkweg en Deellaan via de Houtakker II.
Goudappel Coffeng beoordeelt de verbinding positief vanwege de reductie voor zowel het kruispunt Van Elkweg/Papenstraat als voor de Papenstraat;
5. de groene entree van Bemmelen wordt gespaard;
6. de wervingskracht van het plan wordt stevig verbeterd.

2.2.14 De situering van het aansluitpunt.

Verkeerskundig ligt voor de hand de aansluiting te leggen halverwege de kruisingen van de N839 met de Papenstraat respectievelijk A15. Dat leidt tot drie modellen:

Model 1 Ten noorden van het installatiebedrijf (Van 't Hullenaar), Houtakker 12;

Model 2 Ter hoogte van de bedrijfswoning Houtakker 10, die voor de ontsluitingsweg moet wijken;

Model 3 Een mix van de modellen 1 en 2, waarbij de aansluiting op de N839 komt ter hoogte van Houtakker 10 en de aansluiting op de planweg ten noorden van Houtakker 12.

Modellen 1 en 2 zijn het meest direct en verdienen daarom de voorkeur. Bovendien zijn beide gunstiger voor het bestaande bedrijfsterrein Houtakker I.

Model 1 is technisch wat complex vanwege de ligging in een helling. Het hoogteverschil ten opzichte van de Van Elkweg vraagt extra maatregelen voor het kruisen van de fietsroute. In dit model gaat ook uitgeefbaar terrein verloren.

Model 2 is technisch eenvoudiger en qua kosten van openbare werken goedkoper. Het vergt wel de aankoop van de woning Houtakker 10. Per saldo is dit model duurder dan model 1.

2.2.15 keuze rotonde/VRI.

Blijkens het onderzoek zijn zowel een VRI als rotonde verkeerskundig geschikt. Voor de stroomfunctie van de N839 heeft een rotonde een lichte voorkeur. Verkeer op de rotonde heeft namelijk voorrang. Voor bedrijfsmatig verkeer dat de Houtakker verlaat, kan een VRI voordelen hebben. Een rotonde is duurzaam veilig, een VRI minder, maar die heeft weer het voordeel dat het verkeer te regelen is. (De doorgaande richting meer groen bijvoorbeeld). Qua investering zal een rotonde wat duurder zijn, een VRI brengt meer beheerskosten met zich. De beslissing over de keuze kan in een latere fase worden gemaakt.

2.2.16 Verbinding Van Elkweg/Deellaan.

Volgens het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng zal de verbinding Van Elkweg/Deellaan de intensiteiten voor de Deellaan niet/nauwelijks raken. De route is uitsluitend aantrekkelijk voor het verkeer vanuit/naar het woongebied "Het Hoog".

Voor de route over de Houtakker staan in beginsel twee opties open, een aan de zuidzijde langs het woonbuurtje "de Remise" en een aan de noordzijde via de planweg die parallel loopt aan de aardgastransportleiding. De zuidelijke route is minder geschikt, zeker voor bedrijfsmatig verkeer. De noordelijke route moet worden geprefereerd, de wegen lenen zich daar qua profiel beter voor. De route kan daarbij tevens dienst doen bij calamiteiten en tijdelijke omleggingen, is functioneel voor de brandweer en is dienstbaar voor de huidige bedrijven aan de Karstraat.

2.2.17 Overleg met de provincie Gelderland over de aansluiting op de N839.

Bestuurlijke verantwoordelijkheid

De wegen in Nederland zijn veelal in eigendom en beheer van Rijk, provincie of gemeente, al naar gelang de functie van de weg. De huidige verantwoordelijkheden zijn tot stand gekomen na de invoering van de Wet Herverdeling Wegbeheer van 1992.

In het kader van die wet zijn destijds de wegbeheerders aangewezen voor de kransweg tussen de toenmalige gemeenten Gendt, Bemmelen en Huissen. Bepalend was daarbij het percentage doorgaand verkeer. Dat heeft geleid tot een resultaat waarbij deze kransweg deels in beheer kwam bij de toenmalige gemeenten en deels in beheer kwam bij de provincie. In provinciaal beheer zijn:

- de N839 vanaf Karbrug tot de bebouwde kom van Gendt;
- de N838 vanaf de grens Huissen/Angerden tot de bebouwde kom van Gendt.

In de actuele bestuurlijke situatie is de kransweg een interne gemeentelijke weg, zonder regionale/bovengemeentelijke betekenis. Was in 1992 al sprake geweest van 1 gemeente, dan was de weg volgens de gehanteerde regeling geheel bij de gemeente ondergebracht.

Overleg met de provincie Gelderland over een aansluiting op de N839.

Met de provincie is – aan de hand van verkeersonderzoek van mei/juni 2011 - op ambtelijk niveau overleg gepleegd over een directe aansluiting op de N 839. Op zichzelf wordt de verkeersoplossing aanvaardbaar

beschouwd, doch anderzijds voert de provincie een defensief beleid ten aanzien van nieuwe ontsluitingen op het provinciaal wegennet. M.a.w. het provinciaal bestuur zou in een belangenafweging van haar beleid moeten willen afwijken.

In dat overleg is voorts geconcludeerd dat een andere optie kan zijn om de bestuurlijke verantwoordelijkheden te hervakaven, waarbij de gemeente Lingewaard wegbeheerder wordt.

Op 11 augustus 2011 heeft hierover bestuurlijk overleg plaats gevonden met de provincie Gelderland.

Daarbij is overeenstemming bereikt dat in het bestemmingsplan – in afwijking van het provinciaal beleid - kan worden voorzien in het aansluiten van de Houtakker II op de Van Elkweg, door middel van een rotonde of een VRI. De nadere verkeerstechnische uitwerking daarvan zal in overleg tussen gemeente en provincie plaatsvinden.

Onderdeel van de afspraak is dat de gemeente Lingewaard onderzoekt of een directe ontsluiting bij de op- en afritten van de A15 een alternatief kan bieden.

Daarnaast is bestuurlijk tevens overeengekomen om in gesprek te gaan over de overdracht van het beheer van de N839 en ook N838 naar de gemeente Lingewaard.

2.2.18 Conclusie.

De ingekomen zienswijzen en het vervolgonderzoek van Goudappel Coffeng van augustus 2011 geven aanleiding de hoofdontsluiting van de Houtakker aan te passen en wel als volgt:

- ter hoogte van de woning Houtakker 10 wordt door middel van een T-aansluiting met VRI of (turbo) rotonde een directe ontsluiting gemaakt op de N839;
- indien deze ontsluiting niet gerealiseerd kan worden, kan door middel van een wijziging van het bestemmingsplan een directe ontsluiting ten noorden van Houtakker 12 worden gerealiseerd;
- er wordt in het noordelijke deel van het plangebied een verbinding tussen de Van Elkweg en de Deellaan opgenomen.

Mocht als gevolg van Houtakker II het gebruik van de weg langs de woonbuurt “de Remise” substantieel intensiever wordt, dan zullen passende – alsdan te bepalen ontmoedigende of blokkerende - verkeersmaatregelen worden getroffen door burgemeester en wethouders.

2.3 Reactie op zienswijzen.

Hierna wordt ingegaan op de individuele zienswijzen. De nummers corresponderen met de naam en adresgegevens van reclamanten zoals vermeld in de bijlage.

1. Reclamant 1.

Reclamant geeft in zijn zienswijze het volgende aan.

1. Zij kunnen zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan omdat het lokale karakter van het bedrijventerrein onvoldoende wordt geborgd.
2. Gevreesd wordt dat het kantoorvolume het lokale karakter zal overstijgen en dat een regionale kantoorlocatie ontstaat. In het plan dient een beperking te worden gesteld aan de oppervlakte van het bedrijventerrein waar kantoorvestiging mogelijk is. Het zou acceptabel zijn, wanneer alleen op de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein 2”, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, zelfstandige kantoorvestiging mogelijk is. Deze gronden beslaan ongeveer een derde van de totale netto oppervlakte van het bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

- 1. Wat betreft het lokale karakter van het bedrijventerrein merken wij op, dat herkomstbepalingen in beginsel planologisch niet relevant zijn. Slechts bij uitzondering kan worden voorgeschreven dat de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van ondernemingen waarvan verplaatsing elders uit een oogpunt van ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht. Deze situatie is hier niet aan de orde. Er is dan ook geen aanleiding de regels hierop aan te passen. Tijdens een ambtelijk overleg met de provincie op 1 maart 2010 is ook geconstateerd dat het opnemen van de omschrijving "lokale bedrijven" in de regels niet mogelijk is.*
- 2. Voorkomen moet worden dat het gehele bedrijventerrein zich ontwikkelt tot een kantoorlocatie. In verband daarmee zijn de regels zodanig aangepast dat maximaal 35% van het uitgeefbaar oppervlak van het gehele plangebied mag worden ontwikkeld ten behoeve van zelfstandige kantoorgebouwen.*

Verder wordt opgemerkt dat, zoals is vermeld in paragraaf 2.2.17, met de provincie overleg is gevoerd over de gewijzigde verkeersstructuur.

2. Reclamanten 2.

Reclamanten merken het volgende op.

1. Het plangebied wordt niet begrensd door de Papenstraat zoals in de toelichting is vermeld maar door een woonwijk en plangebied Houtakker I met de weg De Houtakker.
2. De ontsluiting van de brandweerkazerne via het bedrijventerrein heeft de voorkeur boven ontsluiting via de Karstraat. Het verkeer van het noordelijke deel van de Karstraat (inclusief verkeer van de locatie "Connexxion") dient afgebogen en ontsloten te worden naar een te creëren doorsteek naar het bedrijventerrein.
3. De door Goudappel Coffeng opgestelde variantenstudie ontsluiting bedrijventerrein De Houtakker uit 2003 was niet bij de onderliggende stukken gevoegd en de conclusies uit dit rapport worden niet gerespecteerd ondanks dat de gemeenteraad zich hiervoor heeft uitgesproken (voorkeur voor een doorsteek voor al het gemotoriseerd verkeer via het bedrijventerrein naar de van Elkweg) en een knip in de Karstraat voor gemotoriseerd verkeer. Deze voorkeur van de gemeenteraad is eveneens te lezen in de "ontwikkelingsvisie bedrijvenpark Houtakker II" welke ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten is aangeboden. Op ambtelijk niveau wordt schriftelijk bevestigd dat de variantenstudie en de voorkeur van de gemeenteraad leidend is. Het advies van Veilig Verkeer Nederland (VVN) dat de voorkeursvariant van Goudappel Coffeng en de gemeenteraad ondersteunt, is ten onrechte niet opgenomen in de stukken. Door VVN is een optie aangegeven van een aanvullende ontsluiting vanuit de richting A15 met een uitvoegstrook (en zo nodig een invoegstrook richting Haalderen) zodat de kruising Houtakker - Papenstraat wordt ontlast en de toegankelijkheid wordt bevorderd.
4. De motie van diverse partijen van 4 december 2009 (aanbrengen van fluisterasfalt en realiseren van een definitieve ontsluiting bij Bulters in fase 1) dient te worden uitgevoerd.
5. Het door Goudappel Coffeng gegeven advies om waar mogelijk geluidsschermen aan te brengen moet worden nagekomen.
6. De in het mobiliteitsplan aangegeven mogelijkheden van de aanleg van de HOV dienen meegenomen te worden in het plan voor Houtakker II. Verzocht wordt om aan te geven waar een noordelijke rondweg en een noordelijke ontsluiting van het plan Houtakker II mogelijk is.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het volgende opgemerkt..

- 1. Uit de verbeelding blijkt duidelijk wat de begrenzingen van het plangebied zijn. Houtakker II wordt aan de noordzijde begrensd door de N15, aan de oostzijde door de Van Elkweg, aan de zuidzijde door gedeeltelijk de Papenstraat en gedeeltelijk het plangebied Houtakker I en aan de westzijde door de Karstraat. Daarachter ligt de woonwijk het Hoog.*
- 2. tot en met 6. De zienswijze ziet op de verkeersontsluiting van Houtakker II. In paragraaf 2 is aangegeven dat de ontsluiting wordt aangepast. Daarmee wordt tegemoet gekomen deze zienswijze.*

3. Reclamant 3.

1. Reclamant zet vraagtekens bij de noodzaak van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ondernemers schrijven zich in voor meerdere locaties. Daarom is de gehanteerde lijst waarop belangstellende ondernemers voor de Houtakker II vermeld staan niet representatief. Meer betrouwbaar is het hanteren van de provinciale ontwerp-structuurvisie Bedrijventerrein en Werklocaties, die niet uitgaat van de hoogste vraag (GE-scenario) maar van het lagere TM-scenario. De Minister van VROM draagt aan de provincie op in de toekomst niet meer uit te gaan van het hoogste vraagscenario. In het provinciaal beleidsdocument "Gelderland in vier bedrijven" is voor de periode 2010-2020 een behoefte geraamd van 13,1 hectare. Bovendien: het vertrek van de veiling genereert nieuw bedrijfsterrein en de vraag naar bedrijfsterrein kan worden opgevangen op Agropark en Pannenhuis.
2. Verwezen wordt naar de provinciale ontwerp- Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties. Er wordt niet voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in het Regionaal Plan (mogelijkheden bij buurgemeenten nagaan, de SER ladder toepassen, kantoren zijn niet toegestaan).
3. Reclamant signaleert dat in het plan bedrijven milieucategorie 4 zijn toegelaten. Verder wordt vastgesteld dat in het plangebied een woning aanwezig is en dat het toestaan van bedrijvigheid milieucategorie 3 in die nabijheid, niet is toegestaan.
4. Een duidelijke ambitie op het thema "energiegebruik" ontbreekt, duurzaamheidsaspecten zijn te vrijblijvend opgenomen, meervoudig en intensief ruimtegebruik wordt niet toegepast en invoering van parkmanagement krijgt niet /nauwelijks aandacht.
5. De toename van het aantal verkeersbewegingen (rapport Goudappel Coffeng) is veel te laag ingeschat. De toename van de geluidbelasting zal dus aanzienlijk meer bedragen dan 2 dB. Daarom is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk en dienen er geluidreducerende maatregelen getroffen te worden.

Reactie gemeente:

- 1. Reclamant heeft op zichzelf gelijk dat geregistreerde belangstelling niet gelijk is aan de vraag. Wel duidt de grote lijst op potentiële belangstelling. Voor de Houtakker is bovendien sprake van gestapelde belangstelling, diverse lokale bedrijven hebben verplaatsing opgeschort in afwachting van de mogelijkheden op de Houtakker. De vraag naar bedrijfsterrein is overigens de actuele belangstelling op de korte termijn, voor de langere termijn gaat het over de behoefte, die ook het karakter draagt van een prognose.
Het vertrek van de veiling wordt niet relevant geacht. Dit terrein is particulier terrein en moet reeds als bedrijfsterrein worden gekwalificeerd. Afgezien daarvan wordt nog opgemerkt dat Lingewaard segmentatie van bedrijfsterrein hanteert. Het is voor die segmentatie dienstbaar over meerdere terreinen te kunnen beschikken, ieder met eigen beeld en ambities.
Het Agropark dient primair de glastuinbouwsector. Bij "de Houtakker" ligt het accent op handel en dienstverlening, vandaar ook de afbakening tot en met milieucategorie 3.1. Op het "Pannenhuis" wordt met name ook ruimte geboden aan zwaardere bedrijvigheid.*

De behoefte aan bedrijventerreinen binnen de gemeente en binnen de regio wordt door de gemeente Lingewaard altijd goed afgestemd. Dit is al begonnen met de intergemeentelijke samenwerking bij de voormalige industrieschappen Bommel-Huissen en Bommel-Gendt. Tussen initiatief en realisatie van een bedrijventerrein zit een termijn van 8 tot 10 jaar, vandaar dat ook voor de Houtakker II er al eerder afstemming heeft plaatsgevonden. Waar een aantal jaren geleden een groot aanbod van bedrijventerreinen nodig was, worden nu in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen afspraken gemaakt om overaanbod te voorkomen. De voormalige gemeenten Gendt, Bommel en Huissen worden daarbij in hun onderlinge samenwerking en afstemming nog steeds als voorbeeld gezien.

Voor de Houtakker II is de SER-ladder toegepast (onderzocht door de Stec-groep). Uit het onderzoek bleek dat naast het vullen van het voormalige veilingterrein ook nog behoefte is aan bedrijventerrein op Houtakker II.

2. Het provinciaal bestuur heeft ingestemd met het plan, en zal hebben getoetst aan haar beleid. Overigens zijn in regionaal beleid Economische Programmerings en Ontwikkelingsdocumenten (EPO's) opgesteld, waarbij is uitgegaan van een zogenaamd TM plus scenario en waarbij de SER ladder is toegepast. Het plan Houtakker II maakt onderdeel uit van die documenten. Er is geen aanleiding zelfstandige kantoren geheel en al uit te sluiten, te meer ook omdat behoefte/vraag van plaatselijke kantoren te kunnen honoreren. Zie ook de reactie op zienswijze 1.
3. In het plangebied is slechts bedrijfstactiviteiten t/m milieucategorie 3.1 toegestaan. Een omgevingsvergunning voor een zwaarder geïd bedrijf, kan slechts worden verleend aan een bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan een bedrijf van maximaal categorie 3.1. De woning waarop wordt gedoeld is Karstraat 36. Deze woning is als 2^e woning opgericht bij het voorheen aanwezig agrarische bedrijf "de Houtakker". Volgens het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan mag die woning in stand blijven en worden herbouwd. Tenzij bedrijven maatregelen treffen, kan het pand in de weg staan aan bedrijven zwaarder dan categorie 1. De woning is in eigendom van de heer P. Derks, vennoot in het tegenoverliggend transportbedrijf Derks. Er is een aanvraag ingediend voor vervanging van deze woning. Omdat de nieuwe woning – ruim – groter is dan de bestaande, vergt dat een planologische procedure. Een preventieve oplossing om het perceel bedrijfsmatig te bestemmen en een bedrijfswoning toe te staan en daarbij te bepalen dat op de aangrenzende percelen bedrijvigheid categorie 2 wordt toegestaan. Een en ander is afgestemd met de huidige eigenaar.
4. Hieromtrent kan worden gesteld dat een bestemmingsplan een juridisch document is, bindend voor de burgers en de overheid. Het regelt de bestemmingen/funcies, bouw- en gebruiksmogelijkheden. In een bestemmingsplan kunnen evenwel geen eisen worden opgelegd ten aanzien van duurzaamheid. De zienswijze zal worden betrokken bij het beeldkwaliteitplan (BKP). Wij delen overigens het standpunt dat het ontwerp vrijblijvend is, echter bij die vaststelling van het BKP zullen de doelstellingen omtrent duurzaamheid worden geconcretiseerd. In elk geval zal alsdan een keuze worden gemaakt voor een avond- en nachtniveau van de openbare verlichting en de toepassing van energiezuinige verlichting. Tevens dienen op dat moment uitgangspunten te worden geformuleerd ten behoeve van ingetogenheid voor het aanlichten van gebouwen. Bij de vaststelling van het beeldkwaliteitplan zullen ook overige mogelijkheden worden gezien.
5. Gelet op het feit dat de verkeersstructuur wordt aangepast en de kruising De Houtakker/ Papenstraat niet wordt gereconstrueerd is geen akoestisch onderzoek nodig. Zie ook paragraaf 2.2.

4. Reclamant 4

Reclamant stelt het volgende.

1. De marktbehoefte is niet juist aangetoond en de SER ladder is niet juist gehanteerd.

2. De vestiging van zelfstandige kantoren is niet toegestaan conform beleidsregels uit het Regionaal Plan.
3. Bij de rapportage van Goudappel Coffeng wordt uitgegaan van een onjuiste toename van het aantal verkeersbewegingen.
4. Gevraagd wordt hoe aan de verplichting inzake de Grondexploitatiewet wordt voldaan.
5. Een "worst –case -berekening" qua milieubelasting bij uitgifte van kavels ten behoeve van bedrijven uit de zwaarste milieucategorie ontbreekt.

Reactie gemeente:

1. *verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 3 onder nummer 1;*
2. *verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 3 onder nummer 2,;*
3. *verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 3 onder nummer 5;*
4. *het kostenverhaal voor alle uitgeefbare percelen is verzekerd door gemeentelijke gronduitgifte;*
5. *in tegenstelling tot reclamant naar voren brengt is uitgegaan van een worst case situatie.*

Er is kennis genomen van het feit dat de indiener van de zienswijze met het plan kan instemm, zoals dat ter vaststelling is aangeboden.

5. Reclamant 5

Reclamant heeft een pro forma zienswijze in gediend. Deze zienswijze is niet nader aangevuld. Wel wordt gevraagd te bevestigen, dat zodra het naastgelegen tankstation zal zijn verplaatst en daarmee de in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen afstand van 45 meter in acht zal worden genomen, de woning van cliënten alsnog positief te bestemmen.

Reactie gemeente:

Zowel de woning als het tankstation is door de wijziging in de ontsluiting gelegen buiten het plangebied. De zienswijze is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet meer relevant, ook volgens de indiener.

3. Ambtshalve wijzigingen

Geconstateerd is dat het voorontwerpbestemmingsplan, zonder dat zienswijzen daartoe aanleiding geven, op een aantal onderdelen aangepast moet worden. Het betreft een aantal technische wijzigingen en de hierna genoemd ambtshalve wijzigingen.

1. De planweg parallel aan de aardgastransportleiding

In het ontwerpplan is gekozen voor een planweg ten zuiden van de aardgastransportleiding. Als gevolg daarvan zijn de kavels voor zichtlocaties langs de A15 diep en daarmee groot. In het verkavelplan is voorzien dat de grond waarin de aardgastransportleiding deel uitmaakt van het uit te geven terrein. Die zone is niet geschikt voor bebouwing, terwijl opslag is uitgesloten, derhalve komen de percelen vooral in aanmerking voor bedrijven met een grote parkeerbehoefte. De kavels in deze zone kunnen worden benut voor zelfstandige kantoren. Gelet op de actuele situatie in de kantorenmarkt (veel aanbod, weinig vraag) moet worden aangenomen dat voor wat betreft kantoren de belangstelling nagenoeg beperkt zal zijn tot bedrijven met een lokale binding. Voor deze bedrijvigheid zijn de kavels erg groot en mogelijk niet doelmatig. Vandaar dat overwogen moeten worden de planweg aan de andere zijde van de aardgastransportleiding te kunnen leggen. De definitieve keuze kan in de 1e fase van de planontwikkeling worden gemaakt.

In het bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het college bevoegdheid toekomt tot een besluit om de planweg aan de noordzijde van de aardgastransportleiding te leggen.

2. Bedrijvenlijst

In het ontwerpplan is de bedrijvenlijst abusievelijk niet verbonden aan de regels. Het ontwerpplan wordt op dit punt aangepast.

3. Plangrens

In verband met de keuze voor de directe ontsluiting op de N839 kan de in het ontwerp voorziene aanpassing van de bestaande ontsluitingsweg achterwege blijven. Ook de Papenstraat behoeft in relatie tot de Houtakker II geen aanpassing. In verband daarmee wordt de ontsluitingsweg en de Papenstraat buiten het plan te laten. De plangrens wordt ter hoogte van autobedrijf Bulters gelegd op de noordelijke wegrand van de Papenstraat.

4. Water (regels)

Het waterschap heeft er terecht op gewezen dat door het ontbreken van cultuurhistorische waarden in de voor water aangewezen gronden, er een reden ontbreekt voor de bepaling om gebouwen toe te staan ten behoeve van behoud van cultuurhistorische waarden. De desbetreffende bepaling wordt geschrapt.

5. Kazematten / bestemming "groen"

Op de Houtakker staan 3 kazematten. Twee ervan blijven gehandhaafd, voor die handhaving biedt de bestemming "groen" dekking. Eén kazemat moet worden verplaatst. Daartoe moet in het bestemmingsplan een bouwtitel worden opgenomen, daartoe wordt de bestemming groen gewijzigd.

6. Paden / bestemming "groen"

In de toekomst kan het wenselijk zijn een fietspad binnen de bestemming groen aan te leggen. De regels van het bestemmingsplan staan "paden" toe. Ter verduidelijking is het gewenst de regels zodanig aan te passen dat "paden" wordt gewijzigd in voet- en/of rijwielpaden".

7. Commerciële binnensport

In de raadsvergadering van juni 2011 is door de Raad een beleidsbeslissing genomen omtrent de toelating van commerciële binnensport op bedrijfsterrein. Die beleidsbeslissing dient te worden verwerkt. In het plan wordt daarom een bepaling opgenomen die de mogelijkheid opent om ontheffing te verlenen voor gebouwde voorzieningen voor sport c.a.

8. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. In het ontwerpplan worden nog termen gebruikt uit eerdere wetgeving (Woningwet). Het plan wordt daarom redactioneel aangepast aan de Wabo.

4. Overzicht wijzigingen

In de voorgaande hoofdstukken zijn voorstellen gedaan om het ontwerpbestemmingsplan Houtakker II aan te passen. Hierna volgt een totaal overzicht van de voorgestelde aanpassingen.

Toelichting.

In de toelichting (zie met name hoofdstuk 4) is de aangepaste verkeersstructuur beschreven en verantwoord. Dit hoofdstuk is geactualiseerd in verband met uitgevoerde vervolgonderzoeken en in verband met gewijzigde wetgeving.

Regels

Artikel 1 t/m 16: is aangepast aan de Wabo.

Het artikel Wonen is geschrapt en de overige artikelen zijn vernummerd. (hierna wordt de nieuwe nummering aangehouden).

Artikel 1 en 3 Bedrijventerrein - 1:

Toegevoegd zijn:

- regels voor de bedrijfswoning Karstraat 36 inclusief regels ten behoeve van een aangepaste milieuzonering;
- regels voor commerciële binnensport

Artikel 4 Bedrijventerrein – 2:

Toegevoegd zijn: regels voor commerciële binnensport.

In de regels is opgenomen dat maximaal 35 % van het plangebied mag worden ontwikkeld voor zelfstandige kantoorgebouwen.

In de regels is opgenomen dat kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 3:

Toegevoegd zijn: regels voor commerciële binnensport.

In de regels is opgenomen dat kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte.

Artikel 6 Groen:

Bij de bestemmingsplanomschrijving is "paden" gewijzigd in "voet- en/of fietspaden".

Er zijn regels opgenomen in verband met de kazematten.

Artikel 8 Water:

Bouwregels ten behoeve van kazematten zijn geschrapt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels:

Er zijn twee Wro-zones wijzigingsgebieden opgenomen.

Bijlage:

De Lijst van bedrijfsactiviteiten is toegevoegd als bijlage.

Verbeelding

1. De plangrens is aangepast: de ontsluiting van de Houtakker op de Papenstraat valt buiten het plangebied.
2. Op de N839 is een verkeersontsluiting geprojecteerd. Daartoe is ook de plangrens aangepast.
3. Ten noorden van Houtakker 12 is een Wro-zone wijzigingsgebied 3 opgenomen. Hiermee kan een andere ontsluiting op de Van Elkweg mogelijk worden gemaakt.
4. Ter hoogte van de woning Houtakker 10 is een wijzigingsgebied 3 opgenomen. Deze hangt samen met wijzigingsgebied 2 en maakt het (terug) bestemmen tot Bedrijventerrein mogelijk.
5. De bedrijfswoning Karstraat 36 wordt bestemd tot Bedrijventerrein (zijnde bedrijfswoning). Het bouwvlak is aangepast. Rondom de woning is de milieuzonering aangepast.
6. De groenstrook van de weg Kazematten is verkleind.
7. Vanaf de weg Kazematten (inclusief bestemming Groen) tot en met een strook gelegen ten noorden van Kazematten is een Wro-zone wijzigingsgebied 1 opgenomen. Hiermee kan de weg worden verplaatst en kan de Kazematten worden doorgetrokken naar de Karstraat.

5. Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

In het beeldkwaliteitplan zijn bijzondere eisen geformuleerd voor de bebouwing op het 1e perceel gezien vanaf de bestaande ontsluitingsweg. Door de gewijzigde entree (over het perceel plaatselijk bekend Houtakker 10) is er aanleiding dat te heroverwegen en bijzondere eisen te stellen gerelateerd aan de gewijzigde ligging.

Het Beeldkwaliteitsplan zal worden aangepast en op een later tijdstip separaat worden vastgesteld.

Bijlage 1: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Houtakker II

- 1 Gedeputeerde Staten van Gelderland, brief d.d. 27 januari 2010, ingekomen 28 januari 2010;
2 xx, brief d.d. 30 januari
3 2010, ingekomen via de mail op 30 januari 2010;
4 Gelderse Milieufederatie, brief van 28 januari 2010, ingekomen op 29 januari 2010;
5 Bemaco Groep bv, brief d.d. 28 januari 2010, ingekomen 29 januari 2010;
6 Hekkelman Advocaten en Notarissen, namens xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx brief
d.d. 29 januari 2010 ingekomen op 1 februari 2010.