

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 13 december 2017 ,
Mij bekend de griffier,


(P.J. Peters)



Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) Ontwerpbestemmingsplan Bemmelerhoek, hoek Karstraat - De Houtakker

Gemeente Lingewaard

Oktober 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bemmelerhoek Karstraat – De Houtakker heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van twee vrijstaande woningen op een perceel gelegen op de hoek van de Karstraat en De Houtakker planologisch mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is in eerste instantie pro forma ingediend en binnen de tijd die vervolgens gegeven is een nadere motivering in te dienen aangevuld.

Bij de zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze d.d. 24 februari 2017 (ingekomen 27 februari 2017 -pro forma-) en nader aangevuld per brief d.d. 25 april 2017, ingekomen d.d. 26 april 2017

Reclamant geeft aan dat zijn cliënt vreest voor beperking in de bedrijfsvoering door het mogelijk maken van de bouw van twee woningen op zeer korte afstand van het perceel van cliënt.

Benadrukt wordt dat men niet zo zeer tegen de ontwikkeling op deze locatie is maar dat zij daar alleen mee kan instemmen als haar bedrijfsvoering niet wordt beperkt.

Aangegeven wordt dat de bedrijfsvoering van cliënt weliswaar in het in 2013 vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerreinen Actualisatie 2013 ingeschaald is als zijnde milieucategorie 2 maar dat de daadwerkelijke bedrijfsvoering valt onder milieucategorie 3.2. In het bestemmingsplan had als maximaal toegestane milieucategorie 3.2 opgenomen moeten worden.

Uitgaande van een milieucategorie 3.2, dient er een richtafstand ten opzichte van woningen van 100 meter aangehouden te worden. Nu hier sprake is van een gemengd gebied mag dit terug gebracht worden tot 50 meter (gemeten tussen grens bestemmingsvlak waarop de bedrijvigheid is toegestaan en waar bebouwing (al dan niet vergunningsvrij) ten behoeve van de woning is toegestaan. Hier wordt niet aan voldaan.

De gemeente Lingewaard heeft uitgesproken dat “zij er voor kiest om op de bedrijventerreinen geen nieuwe (bedrijfs) woningen toe te staan”. De voorgestane ontwikkeling is nu juist hetgeen niet de bedoeling is.

Er wordt niet inzichtelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen.

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden is niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Men treedt graag in overleg om te bezien hoe de voorgestane ontwikkeling en een toekomstbestendig gebruik van gronden van cliënt naast elkaar kunnen bestaan.

Beantwoording zienswijze

Bij een controlebezoek uitgevoerd door de ODRA is geconstateerd dat bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die niet passen binnen de geldende maximale milieucategorie 2.

De aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn geïnclassificeerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein'. De bedrijfsactiviteiten vallen in een hogere categorie (deels 3.1 en 3.2) dan ter plaatse algemeen toelaatbaar wordt geacht. Dit bedrijf heeft derhalve een specifieke bedrijfsbestemming (aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 22') gekregen.

Op deze locatie zijn hiermee de aangegeven specifieke bedrijfsactiviteiten toegestaan en activiteiten die vallen onder de algemeen toelaatbare categorieën.

Er is hier sprake van een gemengd gebied dus de richtafstand ten opzichte van woningen mag terug gebracht worden tot 50 meter (gemeten tussen grens bestemmingsvlak waarop de bedrijvigheid is toegestaan en waar bebouwing (al dan niet vergunningsvrij) ten behoeve van de woning is toegestaan). Hier wordt inderdaad niet aan voldaan.

Het bedrijf dient in de huidige bedrijfsvoering al rekening te houden met de omliggende (bedrijfs)woningen. Op het adres Karstraat 10 is al op korte afstand van het bedrijf op het perceel Karstraat 12 een bedrijfswoning (van derden) aanwezig. Aan de overzijde van de Karstraat zijn eveneens burgerwoningen op kortere afstand aanwezig.

In de huidige situatie is geen sprake van knelpuntsituaties.

Daarmee is het op kortere afstand situeren van de woningen in het plangebied ten opzichte van het bedrijf (waartussen ook nog eens een bedrijfswoning -van derden- is gesitueerd, hetgeen een afschermd werking heeft) ruimtelijk en milieutechnisch gezien, niet aanvaardbaar.

Om mogelijke beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van een eventuele vorm van inwoning (mantelzorg) dan wel aan huis gebonden beroepen in een (aangebouwd) bijgebouw te voorkomen wordt binnen de aanduiding 'erf' bij de woonbestemming de functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg'.

Het klopt dat de gemeente als uitgangspunt hanteert dat er geen nieuwe woningen op bedrijventerreinen worden toegestaan. Het onderhavig plangebied sluit hier aan op twee woonstraten binnen de bebouwde kom van Bommel en is gelegen op een hoek van het bedrijventerrein De Houtakker.

Het gebied is om die reden te typeren als 'gemengd gebied'. Wonen vindt plaats naast bedrijvigheid.

De strook globaal gelegen tussen de lintbebouwing langs de Papenstraat en het bedrijventerrein Houtakker II is aan te merken als een zone met woonbebouwing en bedrijvigheid waarin sprake kan zijn van gemengde functies. Wonen naast bedrijvigheid. Er is sprake van het opvullen van een open plek binnen bestaande bebouwing. Invullen van de locatie met een tweetal kavels ten behoeve van woningbouw is ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt door reclamant gesteld dat niet inzichtelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen.

In paragraaf 3.2 en 3.3 van de Toelichting is aangegeven dat toetsing heeft plaatsgevonden aan provinciaal en regionaal beleid met betrekking tot onder andere woonprogrammering. Hierin is aangegeven dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de afspraken in het kader van de Regionale Woonagenda. Het plan speelt in op de behoefte die er is om te wonen in een centrum-dorps woonmilieu en is inpasbaar binnen de plancapaciteit.

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden heeft, in tegenstelling tot hetgeen door reclamant wordt gesteld, wél gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 19 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bommel. Dit is bekend gemaakt in het Gemeentenieuws van 18 januari 2017.

Er is naar aanleiding van deze zienswijze nader overleg met reclamant gevoerd. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de bestemming op het perceel Karstraat 12 overeenkomstig de huidige bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf op dit perceel in het bestemmingsplan bedrijventerreinen Veegplan,

Houtakker (toevoegen van sbi-codes). Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft uitsluitend het perceel gelegen op de hoek van de Karstraat en De Houtakker.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

nvt

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan Bemmelerhoek, hoek Karstraat – De Houtakker waarin de bouw van twee vrijstaande woningen op een perceel gelegen op de hoek van de Karstraat en De Houtakker in Bemmelerhoek planologisch mogelijk wordt gemaakt. Om mogelijke beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van een eventuele vorm van inwoning (mantelzorg) dan wel aan huis gebonden beroepen in een (aangebouwd) bijgebouw te voorkomen wordt binnen de aanduiding 'erf' bij de woonbestemming de functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg'.

In het bestemmingsplan bedrijventerreinen Veegplan, Houtakker wordt de bestemming voor het perceel Karstraat 12 zodanig aangepast dat de volledige huidige bedrijfsvoering toegestaan is/blijft.