

Besluit raad

Besluitnummer 2020-10-15 / 07
Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker
Zaaknummer collegevoorstel ZS-210297

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 22 september 2020;

overwegende dat het bestemmingsplan "Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker", met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.227-ON01 met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging één zienswijze is ingekomen waarop in een later stadium nog een aanvulling is gekomen;

dat in de Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker d.d. 9 september 2020 nader op deze zienswijze wordt ingegaan;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 8 oktober 2020;

gelet op het bepaalde in art 3.1. e.v. Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker d.d. 9 september 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker" met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.227-VG01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg en in analoge vorm;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,



P.J. Peters

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel ZS-210297

Beslispunten

1. Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker” d.d. 9 september 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker” met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.227-VG01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg en in analoge vorm;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het bestemmingsplan “Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker” maakt de realisering mogelijk van een gezondheidscentrum aan de Karstraat (op bedrijventerrein de Houtakker) in Bommel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze met een nadere aanvulling ingekomen. In de Reactienota Zienswijzen is hier nader op ingegaan. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Inleiding

Bij informatienota van 11 februari 2020 hebben wij u geïnformeerd over de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gezondheidscentrum de houtakker te Bommel. In deze nota gaven wij aan dat het niet nodig is een m.e.r.(-beoordelings)procedure te doorlopen en dat de bestemmingsplanprocedure spoedig gestart zou worden. Vanaf 19 maart 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijzen ingediend. In een later stadium is nog een aanvulling op deze zienswijze ingebracht. In bijgaande Reactienota Zienswijzen wordt ingegaan op de ingekomen zienswijze en aangegeven welke aanpassing er in het bestemmingsplan is aangebracht.

Wettelijk kader of beleidskader

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

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Vestiging van een gezondheidscentrum aan de Karstraat in Bommel mogelijk maken.

Argumenten en alternatieven

- 1.1 *De ingekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en in de Reactienota Zienswijzen is aangegeven welke beoordelingen en afwegingen zijn gemaakt.*
- 2.1 *In de reactienota Zienswijzen is aangegeven dat de zienswijze aanleiding geeft tot het wijzigen van het bestemmingsplan “Bommel, gezondheidscentrum de Houtakker”.*
- 2.2 *Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.*
- 3.1 *Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.*
De te maken kosten zijn namelijk conform de getekende grondexploitatie- en planschade-verhaalsovereenkomsten, welke ter inzage hebben gelegen voor de raad, voor rekening van de

initiatiefnemers.

Kantttekeningen

--

Wat mag het kosten? (budget)

De exploitatiebijdrage is op de desbetreffende post gestort.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijke plannen.nl en op papier in te zien bij het Klantcontactcentrum. Dit is bekend gemaakt door een publicatie in Het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant van 18 maart 2020. Daarnaast zijn direct omwonenden mondeling door initiatiefnemers geïnformeerd over deze plannen.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt per brief geïnformeerd.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

--

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bemmel, gezondheidscentrum de Houtakker" d.d. 9 september 2020
3. Ingekomen zienswijze
4. De ingekomen aanvulling
5. Het vast te stellen bestemmingsplan

Bemmel, 22 september 2020

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



drs. I.P. van der Valk



J.P.M. Meijers

Behoort bij besluit van de raad d.d. 15 oktober 2020,
Besluitnummer 2020-10-15 / 07
Mij bekend de griffier,



(P.J. Peters)



Reactienota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Bemmeler, gezondheidscentrum de Houtakker

Gemeente Lingewaard
9 september 2020

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bemmeler, gezondheidscentrum de Houtakker heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 maart 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de realisering van een gezondheidscentrum aan de Karstraat, tussen de huisnummers 18 en 26, in Bemmeler (op bedrijventerrein de Houtakker) mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze 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 tijdig ingediend. Van de zienswijze wordt een samenvatting en beoordeling gegeven.

Inhoud zienswijze

Namens cliënten heeft Poelmann van den Broek Advocaten een zienswijze ingediend. Als gevolg van de vestiging van het gezondheidscentrum vreest het tegenovergelegen bedrijf te worden beperkt in haar bedrijfsvoering. Daarnaast vrezen de bewoners van de naastgelegen (bedrijfs)woning voor aantasting van het woongenot en privacy. De zienswijze ziet op de volgende onderdelen.

1. Geluid

De toetsing van dit aspect betreft twee sporen, de van toepassing zijnde milieuwetgeving en het ruimtelijk spoor. Onderstaand worden beide aspecten beoordeeld.

Milieuwetgeving

Beoordeling zienswijze

Het toetsingskader volgt uit het gestelde in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit. Voor het oprichten van de inrichting van cliënt is een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit (25 oktober 2019, A8qq74efzhr). Bij de melding is een akoestisch onderzoek ingediend. Het betreft het rapport, d.d. 17 januari 2020, onder nummer F21769-2-RA-002 opgesteld door Peutz. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op de omliggende woningen voor zowel de langtijdgemiddelde geluidniveaus als de maximale geluidniveaus aan de standaardnormen uit het Activiteitenbesluit kan voldoen.

Conclusie: er wordt aan de geldende geluidsnormen voldaan.

Ruimtelijke ordening

Naast de voorschriften uit de milieuwetgeving dient het initiatief te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij moet worden afgewogen of er in en om de geluidsgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Dit aspect speelt wanneer geluidsgevoelige objecten en geluid producerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Om hierover een goed oordeel te kunnen vormen dient te worden bepaald wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wanneer een gemeente geluidsbeleid heeft vastgesteld kunnen daarin geluidsnormen zijn opgenomen. De gemeente Lingewaard heeft geluidsbeleid vastgesteld. Dit beleid is opgenomen in de nota Geluidsbeleid (M.2005.0287.05.R001, 23 februari 2007) en de nota Bedrijven en Geluid (M.2005.0287.05.R003, 23 februari 2007). Voor de aspecten waar het beleid niet in voorziet gelden onverkort de bepalingen in het Activiteitenbesluit.

Het oostelijke deel van de Karstraat, met de beoogde locatie van het gezondheidscentrum, ligt volgens de bij het beleid behorende gebiedstypenkaart in het gebiedstype "Bedrijventerreinen". De ambitiewaarde voor dit gebiedstype bedraagt 50-55 dB(A). Deze ambitiewaarde geldt ter plaatse van geluidsgevoelige objecten. Indien binnen 50 meter van de grens van de inrichting geen sprake is van geluidsgevoelige objecten geldt deze waarde op 50 meter van de grens van de inrichting.

Het gebied ten westen van de Karstraat is gelegen in het gebiedstype "Woonwijken". De ambitiewaarde voor dit gebiedstype bedraagt 40-45 dB(A), terwijl de bovengrenswaarde 45-50 dB(A) bedraagt. Deze waarden gelden ter plaatse van geluidsgevoelige objecten.

Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van een gezondheidscentrum waarbij geen sprake is van nachtelijk verblijf van patiënten. Hierdoor is geen sprake van een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder, het Activiteitenbesluit of het gemeentelijk geluidsbeleid. In de zienswijze is aangegeven dat het plan de mogelijkheid niet uitsluit dat het gezondheidscentrum zodanig wordt geëxploiteerd dat het als geluidsgevoelige functie moet worden beschouwd. In dat geval zou volgens cliënten sprake zijn van zeer zware gevolgen voor de bedrijfsvoering en geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Een gezondheidscentrum in de vorm zoals in het plan beoogd, is geen geluidsgevoelig object waarop de normen uit de milieuregelgeving gelden. Desondanks is het een gebouw waar sprake is van verblijf van mensen en dient, vanuit een goede ruimtelijke ordening, sprake te zijn van enige bescherming tegen geluidhinder. Die bescherming behoeft echter niet dezelfde te zijn als het geval is bij woningen. Bovendien ligt het gezondheidscentrum op een bedrijventerrein waar het beschermingsniveau tegen geluidhinder sowieso al lager ligt dan niet op een bedrijventerrein. De standaardnorm voor geluidsgevoelige objecten op een bedrijventerrein bedraagt 55 dB(A), terwijl deze voor geluidsgevoelige objecten elders 50 dB(A) bedraagt.

De voorgevel van het gezondheidscentrum komt op ca. 20 meter van de grens van het terrein van cliënt. Diverse woningen (o.a. Karstraat 19 en de woningen aan de Zeishof) liggen op een kleinere afstand van het bedrijf én liggen daarnaast niet op een bedrijventerrein. Deze woningen zullen dan ook maatgevend zijn voor de toegestane geluidsproductie van het bedrijf van cliënten.

Ter nadere onderbouwing zijn aan het rekenmodel van het akoestisch onderzoek dat cliënt heeft opgesteld in het kader van de melding Activiteitenbesluit een drietal rekenpunten (101, 102 en 103) toegevoegd op de voorgevel van het beoogde gezondheidscentrum. Zie bijlagen bij deze Reactienota.

De resultaten van de berekening zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is ook de van toepassing zijnde norm vermeld voor een geluidsgevoelig gebouw op een bedrijventerrein

Rekenpunt ^{1,2}	L _{ar,lt} (dag)	norm	L _{ar,lt} (avond)	norm	L _{ar,lt} (nacht)	norm
101	49 dB(A)	55 dB(A)	33 dB(A)	50 dB(A)	36 dB(A)	45 dB(A)
102	47 dB(A)	55 dB(A)	34 dB(A)	50 dB(A)	37 dB(A)	45 dB(A)
103	46 dB(A)	55 dB(A)	34 dB(A)	50 dB(A)	36 dB(A)	45 dB(A)

¹ Beoordelingspunten zoals weergegeven op de bijgaande situatieschets.

² In de dagperiode (07.00-19.00 uur) bedraagt de beoordelingshoogte 1,5 meter. In de avond- (19.00-23.00 uur) en de nachtperiode (23.00-07.00 uur) bedraagt de beoordelingshoogte 5,0 meter.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting minimaal 6 dB(A) onder de norm ligt en ruimschoots voldoet aan de norm uit het Activiteitenbesluit voor geluidsgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein.

Conclusie: uit het bovenstaande volgt dat, zelfs als het gezondheidscentrum dezelfde akoestische bescherming zou toekomen als een reguliere woning, het bedrijf van cliënt in de gemelde bedrijfsvoering zal (blijven) voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Omdat daarnaast ook voldaan wordt aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2. Externe veiligheid

Cliënten stellen verder vast dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met eventuele gevolgen voor externe veiligheid die uitgaan van de bedrijfsvoering van cliënten. Ten behoeve van dit plan is wel onderzoek gedaan naar externe veiligheid vanwege de Betuweroute, de toekomstige A15, de spoorlijn Arnhem - Nijmegen, het LPG-tankstation aan De Houtakker 2 en 2 aardgasleidingen. Dit laat zien, aldus reclamant, dat deze functie voor externe veiligheid relevant is.

Gesteld wordt dat cliënten ten behoeve van de bedrijfsvoering ondergrondse brandstoftanks hebben met een totale inhoud van 35 m³. Ter plaatse wordt dagelijks getankt. Bovendien worden die tanks twee keer per week beleverd. Verder worden op het perceel enkele licht ontvlambare stoffen (smeeroliën e.d.) opgeslagen voor het onderhoud van de voertuigen.

Gesteld wordt dat met de aanwezigheid van die brandstoftanks en stoffen in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden. Cliënten gaat ervan uit dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog de zekerheid wordt verkregen dat de bedrijfsvoering van cliënten wat betreft externe veiligheid niet wordt beperkt door de komst van een zorgcentrum en alle daarin mogelijke functies.

Beoordeling

Afleveren van vloeibare brandstoffen

Het afleveren van vloeibare brandstoffen, zoals dieselolie en benzine, is geregeld in paragraaf 3.3.1 van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling.

In voorschrift 3.19 onder b wordt verwezen naar de Activiteitenregeling: men moet ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, ten minste voldoen aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

In voorschrift 3.18 onder a van de Activiteitenregeling is opgenomen dat ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan bij het afleveren van vloeibare brandstof ten minste wordt voldaan aan de artikelen 3.20 tot en met 3.22 van de Activiteitenregeling.

In artikel 3.21 van de Activiteitenregeling wordt aangegeven dat de installatie moet voldoen specifieke voorschriften uit Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 28 (PGS 28: 2011 versie 1.0 (december 2011)).

In de voorschriften, waarnaar verwezen wordt in de Activiteitenregeling zijn geen afstandseisen opgenomen naar externe objecten. Wel zijn afstanden opgenomen naar de objecten, maar daar moet op dit moment reeds aan voldaan worden. De komst van het gezondheidscentrum levert daar geen belemmering voor op. Dit omdat de afstanden binnen de inrichting, waaraan voldaan moet worden, korter zijn.

In paragraaf 5.4 van PGS 28 en categorie 5.4 onder e van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is aangegeven dat een inrichting eerst vergunningplichtig is, indien binnen de inrichting het afleveren van vloeibare brandstoffen ten behoeve van *openbare verkoop* voor motorvoertuigen voor het wegverkeer door een afleverzuil waar aflevering zonder direct toezicht mogelijk is en waarbij er minder dan 20 meter afstand is tussen de afleverzuil en bijvoorbeeld een woning, sporthal bedrijfsgebouw, mits dat object geen onderdeel uitmaakt van de inrichting. Door cliënten is in haar melding Activiteitenbesluit van 28 oktober 2019 (kenmerk A8qq74efzhr) voor het veranderen van het bedrijf aangegeven dat *uitsluitend eigen* trucks worden getankt. Hierdoor zal het bedrijf ook niet vergunningplicht worden door de komst van het gezondheidscentrum. Indien wel aan derden zou worden geleverd kan eveneens voldaan blijven aan de afstandseis van 20 meter tot gebouwen van derden.

Conclusie: door de komst van het gezondheidscentrum vindt er geen belemmering plaats met betrekking tot het aspect afleveren van vloeibare brandstoffen.

Opslaan van vloeibare brandstoffen

Het opslaan van vloeibare brandstoffen, zoals dieselolie en benzine, is geregeld in paragraaf 3.4.2 van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling. In voorschrift 3.30 onder b wordt verwezen naar de Activiteitenregeling: ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, moet ten minste worden voldaan aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

In artikel 3.38 van de Activiteitenregeling wordt aangegeven dat de installatie moet voldoen aan specifieke voorschriften uit Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 28 (PGS 28: 2011 versie 1.0 (december 2011)).

Voor deze voorschriften geldt hetzelfde als voor het afleveren van vloeibare brandstoffen (zie hierboven).

Conclusie: door de komst van het gezondheidscentrum vindt er geen belemmering plaats met betrekking tot het aspect opslaan van vloeibare brandstoffen.

Opslag van enkele licht ontvlambare stoffen (smeeroliën e.d.)

Het opslaan van gevaarlijke stoffen, CMR-stoffen of bodembedreigende stoffen in verpakking is geregeld in paragraaf 4.1.1 van het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling.

In voorschrift 4.3 onder b wordt verwezen naar de Activiteitenregeling: ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, moet men ten minste voldoen aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

In artikel 4.1 t/m 4.10 van de Activiteitenregeling wordt aangegeven dat de opslag moet voldoen aan specifieke voorschriften uit Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 15 (PGS 15:2016 versie 1.0 (september 2016)).

Artikel 4.6 van de Activiteitenregeling en tabel 1.2 van PGS 15 geven een ondergrens aan voor hoeveelheden waar de PGS 15 niet van toepassing is.

Er wordt in de beantwoording uitgegaan van de situatie waarin de PGS 15 wel van toepassing is. Dit omdat in de melding van 28 oktober 2019 aangegeven is dat er ook gasflessen worden opgeslagen.

Voorschrift 3.2.2 van PGS 15 geeft aan dat de WBDBO (Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag) tussen een opslagvoorziening en een andere ruimte moet ten minste 60 min bedragen in beide richtingen. Deuren, ventilatieopeningen, leidingdoorvoeren of rookluiken in deze constructie mogen geen afbreuk doen aan de vereiste WBDBO.

Afstand tot erfgrans:	Benodigde WBDBO
< 5 meter	60 minuten
5-10 meter	30 minuten
> 10 meter	0 minuten

In geval van een uitpandige opslag moet de minimale afstand tot de erfgrans 10 meter bedragen, mocht de opslag geen WBDBO hebben.

De komst van het gezondheidscentrum levert daar geen belemmering voor op.

Conclusie: door de komst van het gezondheidscentrum vindt er geen belemmering plaats met betrekking tot het aspect opslag van enkele licht ontvlambare stoffen.

3. Parkeren en parkeeroverlast

Parkeren

Clënten stellen vast dat op basis van de Nota parkeernormen is uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer. De parkeernorm lijkt echter te gelden voor een huisartsenpraktijk en niet zozeer voor een zorgcentrum met meerdere disciplines. In de CROW 381 voor een multidisciplinair gezondheidscentrum geldt een aanzienlijk hogere parkeernorm. Uitgaande van de parkeernorm voor weinig stedelijk en rest bebouwde kom had een minimale parkeernorm van 2,2 per behandelkamer moeten gelden. Bij voorliggend bouwplan zou je dan uitkomen op 60 parkeerplaatsen. Die worden ter plaatse niet gerealiseerd.

Verder wijzen cliënten erop dat bijna het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak. Dit betekent dat de voorziening aanzienlijk groter kan worden dan de plannen die nu voor zouden liggen. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of ook in dat geval op eigen terrein kan worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Dat achten cliënten zeer onwaarschijnlijk. Daarmee is het plan deels onuitvoerbaar.

Beoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan om een gezondheidscentrum te realiseren voldoet aan het ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan vigerende parkeerbeleid van de gemeente Lingewaard. Te weten de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017 (zie bijlage). In de regels van dit bestemmingsplan is ook nadrukkelijk opgenomen dat dit de norm is waaraan getoetst moet worden.

In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017 geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer voor de functies van arts/maatschappelijk/therapeut/kruisgebouw. In de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017 ontbreken specifieke normen voor een apotheek en een kantoor zonder baliefunctie. Daarom zijn voor deze functies de parkeerkencijfers gehanteerd uit de meest actuele CROW-publicatie 381 van december 2018.

Uit de parkeerbehoefteberekening in paragraaf 4.9 van het ontwerpbestemmingsplan, gebaseerd op het dan bekende bouwplan, blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum afgerond 44 parkeerplaatsen bedraagt. Op de inrichtingsschetsen van het plan zijn 47 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. Hiermee voldoet het plan aan het vigerende parkeerparkeerbeleid. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning van het bouwplan zal het bouwplan opnieuw worden getoetst aan deze parkeernormen. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden gerealiseerd zoals in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Teneinde de systematiek van het geldend bestemmingsplan de Houtakker te volgen is het bouwvlak op de nu voorliggende wijze in het ontwerpbestemmingsplan gesitueerd. Dit doet niets af aan het feit dat voldaan moet worden aan de parkeernorm, waardoor er van volbouwen van het bebouwingsvlak geen sprake kan zijn.

Conclusie: bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan het bestemmingsplan en moet voldaan worden aan de geldende regels. Binnen deze regels is het mogelijk een bouwplan te realiseren waarbij voldaan wordt aan de parkeerregels.

Parkeeroverlast

Cliënten maken zich vooral zorgen over het feit dat op basis van het thans voorliggende bouwplan (dat cliënten van initiatiefnemers hebben ontvangen) het plan zou zijn om het parkeerterrein aan de achterzijde van het gezondheidscentrum te realiseren. Het is algemeen bekend dat automobilisten kiezen voor de gemakkelijkste oplossing, te weten langsparkeren op de Karstraat. Men vreest voor blokkering van de oprit van het bedrijf en beperking van de manoeuvreerruimte voor de grote vrachtwagens. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit onaanvaardbaar. Ook wordt gewezen op de naastgelegen brandweerkazerne.

Brandweerwagens mogen bij een uitruk geen belemmering ondervinden door op straat geparkeerde auto's. Gevraagd wordt een parkeerverbod in te stellen aan beide kanten van de Karstraat en dit in de planregels te borgen.

Beoordeling

Angst voor mogelijke parkeeroverlast is geen argument om een parkeerverbod in te stellen op de Karstraat. Het plan voorziet in de mogelijkheid voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarnaast is het toegestaan om op de Karstraat te parkeren, behalve voor in- en uitritten. In de huidige situatie is de Karstraat ter hoogte van de bedrijven op nummer 21-23 voorzien van een enorm brede uitrit (ruim 120 meter lang). Aan deze zijde mag daarom al niet worden geparkeerd. Het is wel toegestaan om tegenover een in/uitrit te parkeren, mits daarmee niet de uitritten worden geblokkeerd. Gezien de royale breedte van de rijbaan van de Karstraat (tussen de Deellaan en de woning met nummer 26), welke varieert tussen de 9 en 9,5 meter asfaltbreedte en de enorme brede in/uitritten worden geen problemen verwacht indien er incidenteel wordt geparkeerd op de Karstraat.

Ontstaan er in de praktijk toch problemen, dan kan overwogen worden een verkeersbesluit te nemen voor het instellen van een parkeerverbod. Er zijn geen voornemens dit parkeerverbod op voorhand al in te stellen. Een parkeerverbod hoort niet via de planregels van een bestemmingsplan te worden geregeld. Daarvoor dient een verkeersbesluit genomen te worden.

Conclusie: op dit moment is er geen aanleiding om op voorhand een verkeersbesluit te nemen tot instellen van een parkeerverbod.

4. Omvang bouwvlak en privacy/uitzicht

Door cliënten wordt gesteld dat het bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsbestemming met een bouwvlak tot op de zijdelingse perceelgrens met het woonperceel van cliënten (Karstraat 26). Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 10 meter en 7 meter toe. Bovendien wordt hiermee een functie toegestaan die relatief veel publiek trekt, hetgeen ook al blijkt uit het behoorlijke aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd. Door nu een publieksaantrekkende functie toe te staan worden cliënten in hun privacy geschaad. Met een dergelijke bouwhoogte en korte afstand tot het perceel valt te verwachten dat bezoekers en werknemers van het zorgcentrum inkijk zullen hebben in de tuin van cliënten. Aan de zijde van hun tuin wordt een behoorlijk aantal ramen gerealiseerd (zoals is gebleken uit het aan hen voorgelegde bouwplan). Cliënten stellen vast dat dit aspect in het geheel niet in de afweging lijkt te zijn meegenomen.

Beoordeling

Het betreffende woonhuis van cliënten is een bedrijfswoning welke is gelegen op een bedrijventerrein. Hierdoor is al een grotere (milieu)belasting aanvaardbaar dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning in een woonwijk.

Dat er nu bij een gezondheidscentrum sprake is van een groter aantal personenauto's dan wanneer de kavel met 'reguliere bedrijvigheid' passend binnen de bestemming bedrijventerrein zoals deze voor de Houtakker geldt zou zijn ingevuld, is op voorhand niet te bepalen.

De personenauto's rijden niet voorlangs het woonhuis van cliënt maar slaan al eerder af naar de parkeerplaats van het gezondheidscentrum. Het af/aanrijden van/naar de parkeerplaats zal gedeeltelijk langs de zijdelingse perceelsgrens van de woning van cliënt plaatsvinden. De woning is op een afstand van ca 17 meter gesitueerd vanaf de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan het perceel waarop het gezondheidscentrum wordt gesitueerd. De zij-tuin van cliënten is ingevuld met hoge bosschages en bomen welke een afschermende werking tot het gezondheidscentrum zullen hebben.

Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan worden de maximaal toegestane bouwhoogten niet aangepast.

De komst van het gezondheidscentrum zal leiden tot een toename van ca 685 verkeersbewegingen per etmaal. Elke andere invulling van deze bedrijfskavel zou ook hebben geleid tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door de invulling met een gezondheidscentrum zal met name sprake zijn van personenauto's. Het zwaardere, meer overlast gevende, vrachtverkeer dat op dit deel van de Karstraat plaatsvindt is afkomstig van het bij cliënten in eigendom zijnde aan de overzijde van de weg gelegen transportbedrijf.

Conclusie: gelet op de breedte van de Karstraat, het feit dat niet op voorhand is vast te stellen dat sprake is van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, de toegestane bouwhoogte niet worden aangepast, de ligging van de bedrijfswoning van cliënten op een bedrijventerrein en de situering van de bedrijfswoning van cliënten ten opzichte van het gezondheidscentrum, wordt de conclusie dat sprake is van het onevenredig schaden van belangen van cliënten niet gedeeld.

Wel wordt geconstateerd dat er gelet op de situering van het bouwvlak in combinatie met de regels waarin ontbreekt de aan één zijde minimaal aan te houden afstand nu sprake kan zijn van bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens (aan de zijde van cliënten). Dit is niet de bedoeling. Daarom zal op de verbeelding worden aangegeven dat voor gebouwen aan deze zijde van de bedrijfskavel een afstand van minimaal 3 m moet worden aangehouden.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Heroverweging naar aanleiding van de ingediende aanvulling op de ingebrachte zienswijze bij brief van 11 augustus 2020 (ingekomen op 12 augustus 2020) leidt er toe dat de begripsbepaling als volgt wordt aangepast:

1.17 gezondheidscentrum:

centrum waarin diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, diagnostici, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, maatschappelijk werk en wijkverpleging en waarin geen onzelfstandige of zelfstandige woonvormen zijn toegelaten en geen overnachtingen dan wel andere geluidgevoelige functies plaatsvinden.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de Verbeelding zal worden aangegeven dat een afstand van minimaal 3 m aangehouden moet worden tot de zijdelingse perceelsgrens (zijde grenzend aan Karstraat 26).

De begripsbepaling onder 1.17 gezondheidscentrum in de Regels wordt aangepast als vermeld onder **3 (Eventuele) ambtshalve wijzigingen**.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar

Bijlage 2: Nota parkeernormen 2017 (zie bladzijde 6)