

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 14 december 2017,
Mij bekend de griffier



P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Houtakker II, noordrand

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Houtakker II, noordrand heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingediend.

Met dit plan worden de bouwhoogte en het bebouwingsvlak van gronden gelegen aan de noordrand van het bedrijventerrein Houtakker II aangepast.

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 reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. Hierna volgt per zienswijze een samenvatting en een beantwoording gegeven (*inclusief evt. wijziging van de verbeelding aangeven*).

Zienswijze 1.

d.d. 24 augustus 2017 (ingekomen op 25 augustus 2017)

Inhoud

Verwezen wordt naar het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Houtakker. Hierin is de volgende passage opgenomen: *“in het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om op basis van een wijzigingsbepaling een ontsluiting op de Karstraat te realiseren. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt, moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd of moet het verkeersregime worden aangepast.”*

Het vigerende bestemmingsplan dient naar het oordeel van de indiener van de zienswijze ook in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan te worden gerespecteerd. Hij is het niet eens met een wijziging van op dit punt. Met klem wordt verzocht alles in het werk te stelen om de verkeersbelasting van de papenstraat, waar mogelijk, te reduceren en de leefbaarheid te verbeteren.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Houtakker' is inderdaad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Groen' te wijzigen naar 'Verkeer'. Daarmee zou dan een ontsluiting gerealiseerd kunnen worden op de Karstraat. In het bestemmingsplan 'Houtakker II, noordrand' is een deel van deze bestaande aanduiding en de bijbehorende juridisch-planologische regeling één op één overgenomen. Juridisch-planologisch wijzigt er dan ook in het bestemmingsplan 'Houtakker II, noordrand' niets ten opzichte van de situatie in het bestemmingsplan 'Houtakker'. Voor de eventuele realisatie van de ontsluiting dient dan ook een aparte procedure te worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet dan de haalbaarheid van deze ontwikkeling worden aangetoond, onder andere op het gebied van geluid.

Zienswijze 2.

d.d. 15 september 2017 (ingekomen op 18 september 2017)

Inhoud

Gasunie merkt op, dat de belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook) die is opgenomen te breed is. Het is voldoende om deze te beperken tot 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Verder wordt gevraagd de regels als volgt aan te passen.

- Het aanbrengen van een rangorde bij de dubbelbestemmingen waarbij de bestemming Leiding - Leidingstrook voorrang krijgt.
- Voor de opslag van goederen de tekst van de regeling aan te passen
- Artikel 7.3 tekstueel aan te passen door het woord 'onevenredig' te schrappen en een toetsingskader op te nemen.
- Artikel 7.4.1 lid c aan te vullen met rooien van beplanting.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de Gasunie zijn de volgende aanpassingen in het plan gemaakt:

- De belemmeringenstrook binnen de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' is op de verbeelding beperkt tot 5 meter aan weerszijden van de leiding. De grens van het bouwvlak is afgestemd op de nieuwe zonegrens van de gasleiding;
- Wat betreft de benodigde rangorde: er wordt een extra artikel toegevoegd:
Artikel XX Voorrangsregeling dubbelbestemming
*In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook" vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. *
NB De tekst "indien de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, krijgt de dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook" voorrang" is niet opgenomen omdat de dubbelbestemmingen niet samenvallen.
- Er is een specifieke gebruiksregel toegevoegd waarin de opslag van goederen (uitgezonderd goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding) ter plaatse van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' als strijdig gebruik wordt gezien. Ook het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten wordt als strijdig gebruik gezien. Dit conform de door de Gasunie voorgestelde regeling.
- De regeling ten aanzien van het afwijken van de bouwregels is gewijzigd door het woord 'onevenredig' te schrappen en het voorgestelde toetsingskader op te nemen.
- Onder de verboden werkzaamheden is ook het rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen genoemd.

Zienswijze 3.

d.d. 19 september 2017 (ingekomen op 19 september 2017)

Inhoud

Betrokkenen brengen het volgende naar voren.

1. De geplande bouwhoogte van 20 m leidt tot horizonvervuiling aan de voorzijde van de woningen. Hierdoor zal het woongenot afnemen en is sprake van waardevermindering van de woningen. Overwogen zou kunnen worden de bouwhoogte op grotere c.q. zo groot mogelijke afstand tot de woningen te liggen.
2. Geconstateerd wordt dat geen onderzoek is gedaan naar het effect van de bouwhoogte op geluidsoverlast. Deze zal toenemen als gevolg van de Betuwe route en de geplande doortrekking van de A15. Het geluid wordt verstrooid door de hoge bebouwing. Gevraagd wordt een geluidsonderzoek uit te laten voeren en zo nodig geluidwerende maatregelen te treffen.
3. Als gevolg van het bestemmingsplan zal sprake zijn van waardevermindering van de woningen. In de financiële onderbouwing zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Beantwoording

Ad. 1

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt opgemerkt, dat de verbeelding wordt aangepast ten opzichte van het ontwerp.

De gestelde bouwhoogte is onvermijdelijk voor de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf, maar wordt mede op verzoek van initiatiefnemer ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan pas toegestaan op een afstand van ca 75 m vanaf de woningen aan de Karstraat. Deze bouwhoogte wordt passend gezien, gezien de ligging aan de (toekomstige) A15, waar het gebouw zich sterk op zal presenteren en oriënteren. Een bouwhoogte van 20 m voor bedrijventerrein is niet uitzonderlijk, o.a. langs rijkswegen. Overigens wordt het met het geldende planologische regime een bouwhoogte van maximaal 15 m toegestaan op een geringere afstand van de woningen van reclamanten dan in het nieuwe plan het geval is.

Ad 2.

De aanwezigheid van de Betuweroute en de geplande doortrekking van de A15 kunnen beiden worden beschouwd als twee bronnen van geluidproductie. Het grootste deel van de geluidproductie van deze bronnen zal worden opgevangen door het beoogde bedrijfspan van Rent-All B.V

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om bedrijfsgebouwen te realiseren met een hoogte van 15 m. Het realiseren van een hoger gebouw tot 20 m zal op de hoogte van 15 tot 20 m hoogte zorgen voor een extra reflectie in dit deel op deze hoogte. Gezien de relatief korte afstand tot de woningen aan de Karstraat zal dit deel aan extra reflectie niet of nauwelijks bijdragen aan de geluidbelasting op de veel lagere woningen (ca. 9 meter) aan de Karstraat. De extra reflectie zal voor een groot gedeelte over de woningen heen reflecteren.

Met de komst van de doortrekking van de A15 wordt langs de A15 een wal met een hoogte van 8 meter gerealiseerd. Voor de woningen aan de Karstraat geldt dat de geluidbelasting daardoor met 6 tot 12 dB daalt. De woningen aan de Karstraat komen hiermee in de geluidluwte van deze aarden wal te liggen. De wal stuwt het geluid omhoog, ook hier geldt dat de reflectie weliswaar plaats vindt, maar dit vindt plaats op grotere hoogte, ook hier zal de extra reflectie grotendeels over de woningen heen reflecteren.

Uitgaande van een volledige reflectie kan worst-case worden uitgegaan van 3 dB toename. In dit geval is er slechts een deel van de Betuweroute en de A15 dat een reflectie zal hebben in het bedrijfsgebouw, dat gericht is op de woningen aan de Karstraat, de daadwerkelijke reflectie dat plaats vindt op het gehele pand zal hiermee lager liggen. Zoals hiervoor al is geschetst zal de reflectie dat plaats vindt in het extra deel van het pand (tussen 15 en 20 m hoogte) nauwelijks een extra bijdrage leveren doordat de reflectie over de lagere woningen plaatsvindt. Een en ander is nader onderzocht door RoyalHaskoningDHV. Hieruit blijkt dat het effect van de wijziging van het bestemmingsplan gering is. Het akoestisch onderzoek d.d. 20 november 2017 treft u als bijlage aan.

Ad 3.

De gemeenteraad heeft op 13 april 2017 de grondexploitatie van het geheel gebied van de Houtakker vastgesteld. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met planschade.

Zienswijze 4.

d.d. 20 september 2017 (ingekomen op 21 september 2017)

Inhoud

Betrokkenen maken zich ernstig zorgen over de invulling van het bedrijventerrein Houtakker, de toekomstige levensvatbaarheid daarvan, in het bijzonder vanwege het ontbreken van een integrale visie op de verkeersafwikkeling en de doorontwikkeling van het terrein.

1. Regionaal Programma Werklocaties / Omgevingsverordening Gelderland.

Als gevolg van het Regionaal Programma Werklocaties en de ladder voor duurzame verstedelijking is de kans groot dat de rest van Houtakker, de infrastructuur daarbij inbegrepen niet tot ontwikkeling komt. Betrokkenen achten het risicovol om eerst de noordrand te ontwikkelen. Nu dreigt een onbestemd gat te ontstaan.

Het bestemmingsplan lijkt strijdig te zijn met artikel 2.3.2.1 van de omgevingsverordening Gelderland. Tot 2025 is er een maximale behoefte van 3,8 ha. deze ontwikkelruimte wordt vrijwel volledig ingevuld door de ontwikkeling aan de noordrand.

2. Infrastructuur / grondexploitatie.

Betrokkenen vragen zich af, indien een groot deel van het terrein niet ontwikkeld wordt, of de infrastructuur wel volledig wordt ontwikkeld. Zijn hiertoe middelen gereserveerd. Voor betrokkenen is het van belang hierover zekerheid te hebben, dit in verband met de bereikbaarheid van hun bedrijf. Het laten ontstaan van een gat op het bedrijventerrein wordt strijdig met een goede ruimtelijke ordening genoemd.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking.

De in de plantoelichting opgenomen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet overtuigend. De vraag is of er daadwerkelijk sprake is van een actuele regionale behoefte en actuele discussies of ten gevolge van het herbestemmen elders leegstand ontstaan. Het te vestigen bedrijf zal ook bedrijfsgebouwen leeg achterlaten. Er wordt geen rekening gehouden met het reeds bestaande aanbod op andere locaties. Er wordt verder niet gebouwd aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

4. Visie op en plannen voor het gebied van de Houtakker

Betrokkenen missen een integrale actuele visie op het gebied waarin een infrastructurele oplossing is voor alle gebruikers van het gebied,

Concluderend wordt gesteld dat het logischer is met de doorontwikkeling van Houtakker niet te beginnen aan de noordrand, maar juist vanaf het zuiden. Pas dan kan een passende verkeersoplossing worden vormgegeven die recht doet aan alle gevestigde bedrijven. Gevraagd wordt af te zien van de voorgenomen ontwikkeling .

Gevraagd wordt werkprogramma's voor de komende periode toe te zenden ten aanzien van de feitelijke werkzaamheden aan de infrastructuur in het gebied,

Beantwoording

Ad 1.

Betrokkenen verwijzen naar het Regionaal Programma Werklocaties (hierna RPW) zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Tijdens de termijn van inzage legging zijn 15 reacties op dit ontwerp ingekomen. Deze reacties zullen leiden tot een aanpassing van het RPW. Het aangepaste RPW zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad tijdens de vergadering van 14 december 2017. De gemeente heeft met Gedeputeerde Staten van Gelderland afspraken gemaakt over de uitwerking van het RPW voor Lingewaard. Onderdeel van deze afspraken is dat Houtakker II onder voorwaarden behouden kan blijven ook na 2020.. Deze voorwaarden houden in dat de gemeente blijvend over 3,8 ha lokaal terrein mag beschikken voor de lokale vraag, de bereidheid bestaat om daarnaast mee te werken aan 3 ha vestiging van RentAll en dat de resterende hectares ingezet kunnen worden voor verplaatsing van bedrijven afkomstig van de locatie Polseweg. (zie provinciale brief d.d. 19 september 2017)

Gemeenten zullen in het vast te stellen RPW nog drie jaren (2018 – 2019 – 2020) de tijd krijgen op bestaande locaties en terreinen uit te geven. Eind 2020 zal duidelijk zijn in hoeverre de gemeente erin

geslaagd is terreinen uit te geven. Op dat moment zal blijken hoe groot het overaanbod daadwerkelijk is en/of er geschrapt moet worden.

Geconcludeerd kan worden, dat het plan overeenstemt met het bepaalde in artikel 2.3.2.1 waarin is bepaald dat de bestemming bedrijventerreinen slechts is toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken .

Ad 2.

De gemeenteraad heeft op 13 april 2017 de grondexploitatie Voor Houtakker vastgesteld. Hiermee is krediet gevoteerd om de gehele infrastructuur van het bedrijven terrein Houtakker te realiseren. Inmiddels loopt de aanbestedingsprocedure voor het bouwrijp maken van geheel Houtakker II. Hierin wordt het gehele terrein in meegenomen. Dus inclusief de tussenliggende infrastructuur waarover de indiener van de zienswijze spreekt.

Voor het tussengebied is wel degelijk belangstelling en er mag tot 01-01-2021 uitgegeven worden. Wij begrijpen niet goed, waar de vrees dat de gronden niet ontwikkeld worden vandaan komt. U gaat er vanuit, dat de tussenruimte niet wordt ingevuld, wij hebben de verwachting dat dit wel zo is. Ook bij andere bedrijventerreinen kan geen garantie worden gegeven dat alle kavels worden uitgegeven.

Er bestaat op dit moment nog geen visie op het middengebied voor andere functie, mochten de gronden niet tijdig zijn verkocht. Die visie hoeft er pas over 1 jaar te liggen en ook daarna kan nog 2 jaar uitgegeven worden.

Op bedrijventerreinen is het niet ongebruikelijk om voor grote klanten maatwerk te verrichten, waarbij niet noodzakelijkerwijs kavel aan kavel uitgegeven wordt. De situering van het bouwblok in het noorden van het gebied biedt planologisch een goede invulling van het gebied waar zich in de ondergrond aardgasleidingen bevinden. Verder is het een zichtlocatie, die een kwalitatieve representatieve uitstraling behoeft.

Ad 3.

In de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat het plan zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte voorziet. Daarbij komt dat in de toets aan de Ladder ook uitvoerig is beargumenteerd dat bedrijventerrein Houtakker II – planologisch gezien overigens reeds bestemd tot bedrijventerrein – vanuit diverse optieken de gewenste locatie is voor Rent-All B.V. Zo is bijvoorbeeld de geringe stofproductie op het bedrijventerrein van belang voor de levensvatbaarheid van de producten van Rent-All. Tevens is gemotiveerd dat Rent-All B.V. het beste past op een lokaal bedrijventerrein en niet op een regionaal bedrijventerrein zoals Pannenhuis of Agropark. Er is dus, in tegenstelling wat wordt beweerd, wel degelijk rekening gehouden met de mogelijkheden op andere locaties. Ook is, in tegenstelling wat in de zienswijze wordt beweerd, onderbouwd dat het een lokaal georiënteerd bedrijf is (o.a. binding met andere lokaal gevestigde bedrijven, herkomst werknemers, bestaand bedrijf op 4 locaties in Lingewaard).

Met de wijziging per 1 juli 2017 van het Besluit ruimtelijke ordening is de toets aan de ladder gewijzigd. Er bestaat een verplichting om de behoefte te beschrijven en niet langer de actuele regionale behoefte. Er was bovendien al sprake van een bedrijventerrein dat bestemd was. Dit bestemmingsplan ziet niet op een toename van het aantal vierkante meters bedrijfsterrein, maar ziet op een aanpassing van bouwhoogte en vorm van het bestemmingsvlak. In dat geval is het ruimtelijk niet relevant wat met de vrijkomende gronden en panden gebeurt. Overigens gaat het om courante bedrijfspanden die ruimte bieden voor een verscheidenheid aan bedrijvigheid. Wij achten het reëel en aannemelijk dat de panden een nieuwe invulling zullen krijgen. De eigenaar van de panden is reeds begonnen met de marktverkenning om deze panden in de verhuur te brengen.

Ad 4.

Het is juist dat er op dit moment een heel aantal plannen geldt c.q. wordt voorbereid dat ziet op het gebied van de Houtakker. Dit betekent echter niet dat er sprake is van een onsamenhangend geheel. Zo is voor de ontsluiting van het gebied op de N839 een provinciaal inpassingsplan vastgesteld. Deze aansluiting is voorzien in het middenstuk van het bedrijventerrein Houtakker II. De 'tussenliggende infrastructuur' zal in verband hiermee te allen tijde gerealiseerd moet worden. Daarbij komt dat voor aspecten zoals water, openbare ruimte en cultuurhistorie één samenhangend geheel is. Zo is bijvoorbeeld voor het complete bedrijventerrein een waterhuishoudkundig plan opgesteld én wordt met de verdere inrichting van het bedrijventerrein bijvoorbeeld rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle kazematten in het gebied.

Het Provinciale inpassingsplan is gebaseerd op een Samenwerkingsovereenkomst ondertekend (maart 2017) tussen de provincie en de gemeente voor de realisatie van de rechtstreekse aansluiting N839 op de Houtakker II. In deze samenwerkingsovereenkomst is onder meer geregeld, dat de provincie (financiële) middelen ter beschikking heeft voor de realisatie van de aansluiting van Houtakker II op de N839. Het inpassingsplan is vastgesteld.

Zienswijze 5.

d.d. 15 september 2017 (ingekomen op 18 september 2017)

Inhoud

Namens de toekomstig eigenaar en gebruiker wordt gevraagd op zodanige wijze flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen, dat het benodigde bouwvlak van maximaal 4.400 m² ook meer oostwaarts gerealiseerd kan worden.

De reden hiervoor is enerzijds dat gezocht wordt naar een optimalisatie van de logistieke invulling van kantoor en hallen. Anderzijds kan tegemoet worden gekomen aan wensen van omwonenden. Tijdens de informatieavond is namelijk gevraagd het hoogste bouwdeel zo ver mogelijk van de woningen af te situeren.

Beantwoording

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer wordt voorgesteld de regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Met deze aanpassing kan voor een deel tegemoet worden gekomen aan de zienswijze genoemd onder 1.

3. Ambtshalve aanpassing

Gedurende de termijn van inzage legging is aanvullende ecologisch onderzoek uitgevoerd in verband met een mogelijke aanwezigheid van beschermde planten. Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de soorten kluwenklokje, kleine wolfsmelk en brede wolfsmelk. Conclusie van het nader onderzoek is dat in het oostelijk deel van het plangebied een groot aantal exemplaren van de beschermde soort kleine wolfsmelk is aangetroffen (de overige soorten zijn niet aangetroffen). Om die reden is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. In verband hiermee is een mitigatieplan opgesteld. De uitvoering van de mitigerende maatregelen wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

4. Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hierna is aangegeven welke aanpassing het betreft.

Zienswijze	Aanpassing	Omschrijving
2	<ul style="list-style-type: none"> - Regels (artikel 7) - Verbeelding (zone rond gasleiding wordt 5 m) 	aanpassing zone rond gasleiding, bebouwingsvlak aangepast aan zone rond gasleiding.
3 en 5	<ul style="list-style-type: none"> - Regels (artikel 3 sub 1.1.2 en 1.1.3) zijn aangepast en aangevuld - Verbeelding (bouwhoogten zijn aangepast) 	verschuiving bouwvlak met maximaal toegestane bouwhoogte.

De aangepaste regels en verbeelding zijn als bijlage toegevoegd.

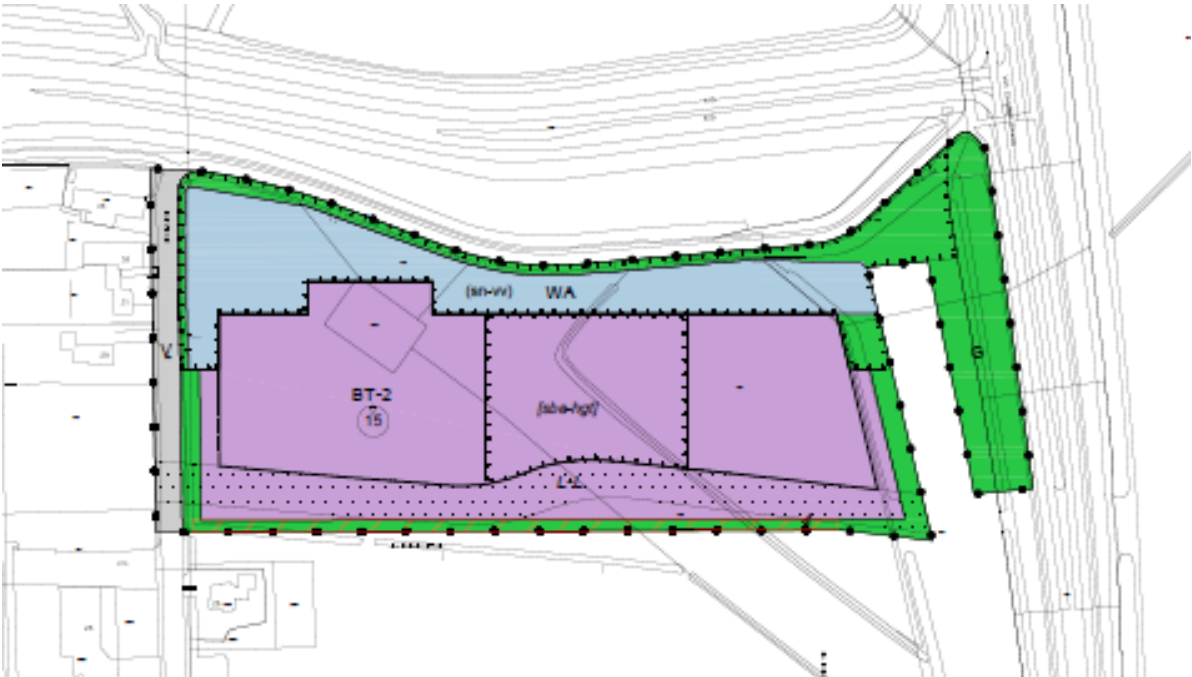
Ambthelve	Aanpassing	Omschrijving
	<ul style="list-style-type: none"> - Toelichting is aangepast en onderzoeken zijn toegevoegd - Regels (artikel 3 sub 1.1.7) 	ecologisch onderzoek

BIJLAGE 1

Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding concept vast te stellen bestemmingsplan, versie 7 november 2017



BIJLAGE 2.

Concept vast te stellen bestemmingsplan, toelichting en regels, versie 7 november 2017

(Zie bijgevoegd)

BIJLAGE 3.

naam en adres van reclamant

1. De heer F. Klomp, Papenstraat 86681 DB, Bommel
2. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 182, 9700 AD Groningen.
3. De heer H. Meekes, Karstraat 33, 6681 LB Bommel, namens fam. Van Kempen, Karstraat 31, fam. Meekes, Karstraat 33 en fam. Kuster, Karstraat 35, allen te Bommel.
4. Poelmann van den Broek N.V., de heer D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens Humphrey's Distributie Centrum B.V. (Kazematten 30 te Bommel), L.M.J.M.F. van Roosmalen, J.S.F.L. van Roosmalen, S.J.R.J. Roosmalen en A. Hoekenga (Houtakker 4 te Bommel).
5. T.A.M. van Workum Vast & Goed BV, Molenstraat 23, 6691 HN Gendt, mede namens Rent All BV