

Behoort bij besluit van de raad
d.d. < 1 februari 2018 > ,
Mij bekend de griffier,



.....
Patrick Peters

Reactienota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Houtakker II, de Houtakker 10

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Houtakker II, de Houtakker 10 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de oorspronkelijke planologische situatie hersteld.

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De naam en adresgegevens van een particuliere inspreker 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. Zienswijze

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend.

Inhoud zienswijze d.d. 22 augustus 2017

Reclamant kan zich niet vinden in de bestemming van een bedrijfswoning op de Houtakker 10 en is van mening dat de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' aangepast dient te worden naar 'burgerwoning'. Reclamant voert hier de volgende argumenten voor:

1. Middels besluit met nummer 268/89 d.d. 13 februari 1990 is de bouw van een woonhuis bestemd. Het gebruik van het woonhuis is volgens reclamant nooit beperkt tot gebruik als bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt die beperking wel aangebracht. Hiermee wordt volgens de reclamant de planologische situatie niet teruggebracht tot de situatie die gold tot de vaststelling van het voorgaande planologische regime op 29 september 2011, maar wordt een nadeliger planologisch regime voorgesteld.
2. Reclamant geeft aan dat voor de locatie een goed woon- en leefklimaat aanwezig is voor een burgerwoning. Ten opzichte van de bedrijvigheid ten noorden van het perceel geldt dat ter plaatse verschillende bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2 zijn gevestigd. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt dat in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter in acht moet worden genomen. Deze richtafstand wordt op deze locatie gerespecteerd. De bestemming van een burgerwoning is hiermee niet nadelig voor omliggende bedrijven.
3. Reclamant wijst erop dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veegplan' de woningen aan de Houtakker 5, 9 en 38 ook worden bestemd als burgerwoningen. Reclamant verwijst daarop meer specifiek naar de pagina's 17 tot en met 19 van de ruimtelijke onderbouwing waarin uiteen wordt gezet waarom het als burgerwoning bestemmen van die woningen past binnen een goed woon- en leefklimaat en geen beperkingen voor de omliggende bedrijven oplevert. Die situatie is volgens reclamant ook van toepassing op de locatie en omgeving van de woning op Houtakker 10.

Beantwoording zienswijze 1

Ad 1 Het planologisch regime voor het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan was op 29 september 2011 als volgt:

Vigerend plan: *bestemmingsplan de Houtakker te Bemmel, vastgesteld 27 april 1989.*

Het plangebied had in dit bestemmingsplan de bestemming 'Handels- en dienstverlenende bedrijven II'. In de planregels van deze bestemming staat dat per bedrijf ten hoogste één dienstwoning aanwezig mag zijn. Op basis van dit bestemmingsplan is op 13 februari 1990 een bouwvergunning

Bestemmingen

- Open bebouwing klasse C
- Verspreide bebouwing
- Handels- en dienstverlenende bedrijven
- Garage bedrijf klasse B
- Kantoren
- Nutsbedrijven
- Voorerf zonder bebouwing
- Achtererf met beperkte bebouwing
- Bermen, openbaar groen of plantsoen
- Water
- Verkeersruimte klasse D

Aanduidingen

- Bestaande bebouwing binnen dit plan
- Kadastrale aanduiding
- Sechsgrens
- Voorgevelrooilijn
- Achtergevelrooilijn
- Bepantling
- Grens bestemmingsplan
- Maten in mtr.
- Bouwstrook
- Uitrichthoek

Bestemmingsplan De Houtakker 1988 no. 1

Benaming: Bestemmingsplan De Houtakker 1988 no. 1

Maatstaf: 1:1000

Opsteller: Gemeente Bemmel

Datum: 1988

Uitgever: Gemeente Bemmel

Rechtspraak: 1988

3969

3

3. In het, op de kaart, met een II aangegeven bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de in het eerste lid bepaalde doelstellingen, zomede andere bouwwerken genoemd in artikel 24 worden gebouwd indien, voor zover het gebouwen betreft, voldaan wordt aan de navolgende eisen:
- a. de goothoogte mag ten hoogste 8 m bedragen;
 - b. de hoogte mag ten hoogste 12 m bedragen;
 - c. de afstand tot de perceelgrens moet tenminste 5 m bedragen;
 - d. het bebouwde oppervlak binnen bestemmingsvlak II mag ten hoogste 40% bedragen van het gezamenlijk oppervlak van de bestemmingsvlakken I en II behorende tot één bouwperceel;
 - e. indien meerdere gebouwen op een bouwperceel gebouwd worden, dienen deze aaneengesloten gebouwd te worden, danwel een onderlinge afstand van tenminste 5 m tot elkaar in acht te nemen;
 - f. per bedrijf mag ten hoogste één dienstwoning, noodzakelijk voor toezicht en/of beheer, aanwezig zijn.

Planregels horend bij bestemming Handels- en dienstverlenende bedrijven II, bestemmingsplan de Houtakker

Ad 2. Het doel van het ontwerpbestemmingsplan is om het oude planologisch regime van voor het bestemmingsplan Houtakker II (dus voordat de verkeersbestemming erop werd geprojecteerd) op het perceel de Houtakker 10 te herstellen. Dit is het planologische regime van vóór 29 september 2011. In dit planologische regime gold voor de Houtakker 10 de bestemming 'Handels- en dienstverlenende bedrijven II'. Aangezien binnen deze bestemming uitsluitend dienstwoningen waren toegestaan is dit ook nu weer mogelijk gemaakt binnen de nu opgelegde bestemming Bedrijventerrein. De voorheen gehanteerde bestemming "handels- en dienstverlenende bedrijven" wordt niet meer gebruikt maar is vervangen door "bedrijventerrein".

Reclamant betoogt verder dat in de huidige situatie een burgerwoning geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit betoog wordt echter bestreden. Het toevoegen van een burgerwoning op deze plaats in het bedrijventerrein kan de omliggende bedrijven belemmeren bij hun toekomstige bedrijfsactiviteiten en kan de functie van het bedrijventerrein belemmeren. Het uitgangspunt is dat bedrijventerreinen er zijn voor de bedrijven.

Ad 3. Er speelt in het ontwerpbestemmingsplan geen vergelijkbare situatie als de woningen aan de Houtakker 5, 9 en 38 in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Veegplan'. De woningen aan de Houtakker 5, 9 en 38 liggen aan de zuidrand van bedrijventerrein de Houtakker waar reeds woonbestemmingen liggen georiënteerd aan de Karstraat of Papenstraat. Hier is sprake van een gemengd gebied. Ten noorden van deze locaties is geen inmenging van burgerwoningen gewenst omdat deze kunnen conflicteren met hinderzones van bedrijven met een zwaardere milieucategorie.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan Houtakker II, de Houtakker 10.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar