

Zienswijze aan Burgemeester en Wethouders gemeente Lingewaard
Gericht tegen het bestemmingsplan Het Wapen van Bommel

Indieners: ~~.....~~ eigenaren van het cafe en restaurant het Wapen van Bommel en het naast en bovenliggend wooncomplex.
Het bestemmingsplan gaat ook over de in eigendom zijnde percelen van de indieners.

In november 2021 hebben de eigenaren van het hele perceel een gedeelte van het perceel verkocht aan de indieners. Op deze wijze zijn de huidige eigenaren betrokken geraakt bij het bestemmingsplan.

De bezwaren die wij hebben zijn de volgende:

1. In de onderhandeling over de verkoop is afgesproken, dat bepaalde grenzen voor het perceel worden aangehouden. De afstand van de rechterkant van het hele perceel richting tot aan het terras zou 20 meter bedragen. Verder zou de afstand aan de achterkant een minimale breedte hebben van 3,50 meter om de aan de achterkant vracht wagens voor de bevoorrading van het cafe restaurant toe te kunnen laten. In het bestemmingsplan zijn deze grenzen niet aangehouden.
2. De toegangsweg naar het cafe restaurant (eigendom van de indieners) is nu bestemd voor wonen. Omdat dit stuk grond dienstbaar is aan het cafe restaurant voor opslag en toegangsweg, willen wij dit aanhouden als bestemming horeca.
3. Aan de voorkant van het wooncomplex wordt de voorgenomen bebouwingshoogte ruim 14 meter. Het direct naastliggende cafe restaurant heeft een hoogte van 6 meter. Tussen de twee nokken ontstaat een verschil in hoogte van maar liefst ruim 8 meter. Door ons geraadpleegde deskundigen vinden dit verschil veel te groot uit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit.
4. Het wooncomplex is aan de voorkant zeer dicht op de weg geplaatst. Het complex wijkt af van de huidige rooi lijn en zou enkele meters terug geplaatst moeten worden als het complex wil voldoen aan elementaire stedenbouwkundige uitgangspunten.
5. In de loop van 2019 heeft de gemeente Lingewaard een woonvisie aangenomen. In deze woonvisie is een percentage voor betaalbare woningen opgenomen. De exploitatie overeenkomst voor het complex geeft geen uitvoering aan deze woonvisie. Het bestemmingsplan wijkt dus af van de woonvisie.
6. In het bestemmingsplan is op de begane grond aan de linker zijde een dubbelbestemming opgenomen. Horeca en wonen. Deze dubbelbestemming is opgenomen omdat het cafe restaurant mogelijk belangstelling zou hebben voor de ruimte. Echter deze belangstelling is er nu niet en is ook niet te voorzien. Wij zijn tegen de dubbelbestemming, omdat deze overbodig is.
7. Voor de bepaling van de parkeerdruk is ervan uitgegaan, dat 1 parkeerplaats meegeteld mag worden op ons terrein. Dit is niet juist. De toegangsweg moet gebruikt worden voor de bevoorrading van het cafe restaurant. Ook het aanvullende parkeeronderzoek is niet deugdelijk opgebouwd.
8. In de toelichting in het bestemmingsplan heeft de gemeente niet onderzocht of dit bestemmingsplan invloed gaat hebben op de vergunning, die wij hebben voor het houden van een cafe restaurant. Dit onderzoek en eventuele gevolgen voor het in bedrijf houden van het cafe restaurant moet afdoende en naar onze tevredenheid worden onderzocht.