FYSIOTHERAPIE
FITPUNT

INGEKOMEN 17 JULI 2025

College van burgemeester en wethouders
gemeente Lingewaard
5.1.2e

Betreft: "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Dorpsstraat 43 in Bemmel, identificatienummer NL.IMRO.1705.329-ON01 van de gemeente Lingewaard.

Bemmel, 14 juli 2025

Geachte leden van het college,

Naar aanleiding van uw publicatie inzake het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Dorpsstraat 43 Bemmel wil ik graag mijn zienswijze over dit plan kenbaar maken.

Volgens beschrijving beoogt het plan een woning mogelijk te maken op de locatie Dorpsstraat 43 te Bemmel. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan
'Kom Bemmel' in 2012 is de bestemming gewijzigd van Wonen naar Centrum. Geldende deze bestemming is wonen op de begane grond niet meer toegestaan. Er wordt gesproken van een herstel van een omissie wat in principe geen bezwaar kent.

Als eigenaar van Fysiotherapie Fitpunt huur ik de bedrijfsruimte aan de 5.1.2e 5.1.2e en ben ik direct belanghebbende. Om deze reden heb ik het plan bestudeerd waarbij een aantal aspecten zijn opgevallen. Dit betreft:

- Een toename van het bouwoppervlak van 55 m2 naar 110 m2 en bouwinhoud van 230 m3 naar 850 m3.
- Een bouwmogelijkheid van 2 lagen.
- De mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouw(en) tot maximaal 75m2.
- De mogelijkheid tot plaatsen van carport van 30m2.
- De verplichting tot aanleg van een parkeervoorziening op eigen terrein voor 2 voertuigen.
- Een uitbreiding van het bestemmingsplan ten behoeve van het kunnen uitvoeren van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit op de benedenverdieping.

Fysiotherapie Fitpunt
5.1.2e
5.1.2e Bemmel
T 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
BTW-nr 5.1.2e
KvK 5.1.2e

FYSIOTHERAPIE
FITPUNT

De bovengenoemde aspecten maken dat er meer dan alleen sprake is van het herstel van een omissie. Bij het herstel van een omissie is de verwachting dat het bestemmingsplan wordt aangepast uitgaande van de huidige situatie. Nu er een verruiming van de mogelijkheden wordt geboden, is er mijns inziens sprake van een nieuwe situatie. Daarbij voorzie ik een aantal niet gewenste situaties indien huidig voorstel onveranderd wordt aangenomen. Dit betreft:

- Het ontstaan van verkeersgevaarlijke situaties. De toegangsweg langs 5.1.2e 5.1.2e naar het perceel kent een beperkte breedte. De toegangsweg dient ook ter ontsluiting van 5.1.2e 5.1.2e. Gemiddeld genomen vinden er op werkdagen meer dan 150 verkeersbewegingen per dag plaats. Deze verkeersbewegingen bestaan uit mensen die lopen (al dan niet met een loophulpmiddel zoals een rollaltor), fietsen of gebruik maken van een scootmobiel. Door het verplichten van parkeren op eigen terrein voor 2 voertuigen is er kruising tussen het gemotoriseerde en niet gemotoriseerde verkeer. Dit terwijl de breedte van de toegangsweg passeren niet toelaat. Verder laat de breedte van de toegangsweg het draaien van een auto niet toe. Hierdoor zal 50% van de verkeersbewegingen van de gebruikers en bezoekers van Dorpstraat 43 achteruit zijn. Zicht op andere gebruikers is hierdoor beperkt en een ongeval valt niet uit te sluiten.
- De toegang tot het perceel is nu ingetekend op 6,5 meter. In werkelijkheid is de toegang slechts 2,70 meter. Dit omdat er een bouwwerk zijnde reclame-uiting is geplaatst welke de doorgang beperkt. Dit beperkt niet alleen de manoeuvreerruimte, maar maakt parkeren op eigen terrein voor 2 auto's praktisch onaannemelijk. Hierdoor bestaat het risico dat er toch (deels) in de openbare ruimte zal worden geparkeerd.
- Het toestaan van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit op de benedenverdieping zal eveneens kunnen leiden tot een toename van gemotoriseerde verkeersbewegingen op de toegangsweg. Door de slechte toegankelijkheid zullen bezoekers van Dorpsstraat 43 parkeren in de parkeervakken aan de Dorpsstraat. Dit resulteert in een toename van de parkeerdruk. In een uitbreiding van de parkeergelegenheid is niet voorzien.

Conclusie: het voorgenomen wijzigingsbesluit is meer dan alleen het herstel van een omissie en kent meerdere bezwaren door de uitbreiding van de omvang van het bouwwerk, het toevoegen van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten op de benedenverdieping en de beperkte toegankelijkheid van het perceel door de aanwezigheid van een bouwwerk en beperkte breedte van de toegangsweg.

Fysiotherapie Fitpunt
5.1.2e
5.1.2e Bemmel
T 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
BTW-nr 5.1.2e
KvK 5.1.2e

FYSIOTHERAPIE
FITPUNT

Mijn verzoek is om het voorgestelde wijzigingsbesluit aan te passen waarbij het woonoppervlak en inhoud gelijk wordt gehouden aan huidige situatie, parkeren van een voertuig op eigen terrein voor maximaal 1 voertuig is toegestaan en de bestemming alleen wonen betreft.

Tot slot spreek ik de verwachting uit dat, na een eventueel positief besluit tot het wijzigen van het bestemmingsplan in welke vorm dan ook, de bereikbaarheid van de praktijk lopend, fietsend of gebruik makend van een scootmobiel niet belemmerd of beperkt wordt gedurende de sloop- en bouwperiode en er actief wordt toegezien en gehandeld ten aanzien van het langdurig parkeren in de openbare parkeervakken aan de Dorpsstraat waar een blauwe zone regeling van toepassing is. Afstemming hierover tussen uitvoerder, het bevoegd gezag en ondertekende is dan ook gewenst.

Graag ontvang ik van u een reactie over uw zienswijze in deze. Voor het vergroten van het gemak van de verwerking heb ik een kopie van deze brief eveneens per e-mail naar u verzonden.

Met vriendelijke groet

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Fysiotherapie Fitpunt

Fysiotherapie Fitpunt

5.1.2e

5.1.2e Bemmel

T 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

BTW-nr 5.1.2e

KvK 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3