

MEMO

Aan	Gemeente Nijmegen
T.a.v.	Gemeenteraad Nijmegen
Van	ir. L.A.W. van Berkel bnt namens Theo Opgenoort (eigenaar Stationsstraat 49)
Datum	13 maart 2023
Betreft	inspraakreactie Raad 15 maart 2023 inzake bestemmingsplan voor Stationsstraat 49
Project	P154100.001

Geachte Raad,

Woensdag 15 maart staat bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. geagendeerd tijdens de Politieke Avond van de Nijmeegse gemeenteraad.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om op 15 maart hierover in te spreken op het Stadhuis (Korte Nieuwstraat 6, Nijmegen), zodat raadsleden onderstaande punten mee kunnen nemen in de bespreking op de 15 maart. ir. L.A.W. van Berkel spreekt daarbij in als hieronder beschreven namens Theo Opgenoort (reclamant, tevens eigenaar Stationsstraat 49).

Dank

Allereerst spreekt reclamant zijn dank en waardering uit voor het open planproces dat de gemeente gevoerd heeft in aanloop naar deze vaststelling en wij zijn zeer te spreken over de wijze waarop de gemeente tot het concept vast te stellen bestemmingsplan is gekomen. Echter zijn er nog enkele punten die als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen niet juist zijn en deze zou reclamant graag nog aangepast willen zien. Reclamant vraagt uw raad dan ook nog de volgende aanpassingen in een gewijzigde vaststelling te verwerken. Dit onder verwijzing naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.' (Gemeente Nijmegen, Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30), Februari 2023).

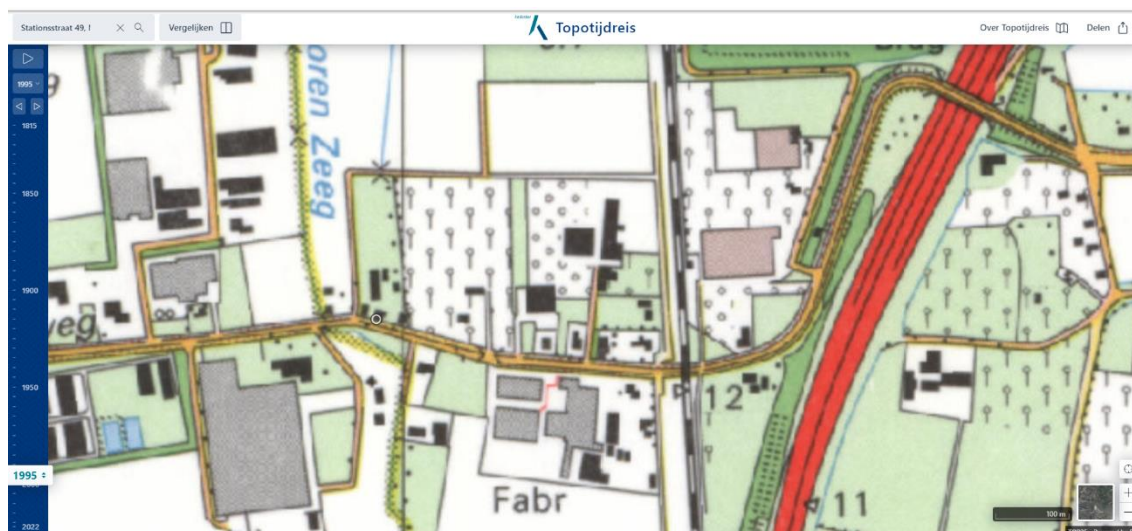
Ontsluiting bedrijfsgebouw Stationsstraat 49

Op blz 10 van genoemde beantwoording is het volgende opgenomen:

Daarnaast wenst de reclamant de overige bebouwing op het perceel via de achterzijde te ontsluiten. Dat laatste is niet gewenst, omdat deze ontsluitingsweg daar niet op berekend is. Ontsluiting van het perceel Stationsstraat 49 dient nu en in de toekomst plaats te vinden via de Stationsstraat.

Reclamant verzoekt u hieromtrent het volgende te bevestigen en daarmee af te wijken van de zienswijzenbeantwoording bij de vaststelling:

1. De ontsluiting via de achterzijde (lees westelijk van Stationsstraat 47) is al meer dan 30 jaar als zodanig in gebruik als bestaand recht. De weg en ook de bedrijfsbebouwing zijn al reeds aanwezig voor 1995 (ik kan nu niet nagaan hoe lang daarvoor, maar de weg is reeds zichtbaar op onderstaande topografische kaart uit 1995). De door de gemeente geschetste alternatieve ontsluiting is niet bestaand



bron: www.topotijdreis.nl

2. Meermaals per week wordt deze bestaande toegangsweg gebruikt, en is de enige reële ontsluitingsmogelijkheid voor de bedrijfshal, die als zodanig dus ook gebruikt mag blijven en daarmee overeenkomstig het bestemmingsplan is. Onderstaande beelden tonen dat de weg daarvoor geschikt is en als zodanig gebruikt wordt/kan worden;



bestaande ontsluiting (roldeuren westgevel met parkeren, asfaltweg en aansluiting Stationsstraat)

Het bestemmingsplan verbiedt het blijvend gebruik van die bestaande ontsluiting niet;

3. Ontsluiting, zoals voorgesteld door de gemeente, is om meerdere redenen niet mogelijk:
 - tussen de bestaande 5 opritten ter plaatse is redelijkerwijs geen ruimte voor een zesde oprit voor bedrijfsverkeer naar de bedrijfshal;
 - een dergelijke ontsluiting naar de roldeuren die in de westgevel van het gebouw zitten is redelijkerwijs niet mogelijk en maakt dus een normale bedrijfsvoering onmogelijk;
 - een dergelijke ontsluiting loopt op 2 meter afstand van de gevel van de buurpand Stationsstraat 51 wat milieutechnisch en vanuit een goed woon en leefklimaat niet aanvaardbaar is;
 - een dergelijke oprit leidt tot de noodzakelijke kap van een fraaie oude treurwilg wat onwenselijk is;
 - de bestaande, legale ontsluiting is op al deze aspecten beter en er is geen grond (ruimtelijk, planologisch of milieukundig) om die te verbieden
 - een voorgestelde nieuwe ontsluiting is in strijd met de begrenzing van het woonperceel zoals die met aspirant kopers van de woning overeen is gekomen. Een aanpassing in die afspraken leidt tot een kleiner verkoopbaar woonperceel, eveneens hinder door vrachtverkeer, kap van de waardevolle boom, wat leidt tot een onevenredige waarde-afname voor de woning en bovendien een breuk in bindende afspraken m.b.t. de verkoop van de woning.

Om dit alles vragen wij de raad te bevestigen dat een nieuwe toerit als voorgesteld onmogelijk is en niet wordt geëist.



Onmogelijkheid nieuwe ontsluiting: geen fysieke ruimte, noodzaak kap boom en ligging naast gevel nr. 51

4. Als gevolg van voorgaande vragen wij uw raad om de strook 'Agrarisch' bestemde grond tussen Stationsstraat 49 en 51 alsnog te bestemmen als 'Wonen' en 'Tuin', e.e.a. zoals voorgesteld in de ingediende zienswijze.

Bestemming bedrijfsgebouw en gronden Stationsstraat 49

Op blz 11 van genoemde beantwoording zienswijzen is het volgende opgenomen:

In 2016 heeft de gemeente daarom voorgesteld het perceel van reclamant te voorzien van de bestemming 'Gemengd' en binnen deze bestemming bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 mogelijk te maken, alsmede de handel in antiek en bouwmaterialen (reeds vergund). De reclamant kon daar destijds niet mee instemmen.

Reclamant heeft destijds niet willen instemmen met dit voorstel omdat destijds ook nog niet de nu voorgestelde burgerwoonbestemming met de begrenzing daarvan in beeld was. Anno nu is dat anders en kan reclamant zich prima vinden in de toekenning van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 alsmede de handel in antiek en bouwmaterialen. Ook heeft reclamant er begrip voor dat de gemeente nu niet een bedrijfsbestemming kan toekennen en geen gemengde bestemming wil toekennen vanwege de met de provincie gemaakte afspraken. Dit is helder in de zienswijzenbeantwoording aangegeven.

De door de gemeente voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan is nu als volgt:
De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming'. In de regels wordt aan lid 3.1 een nieuw sub b toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming tevens voor de handel in antiek en bouwmaterialen;". De overige subleden worden doorgenummerd.

Reclamant kan zich in deze regeling niet vinden en verzoekt de gemeenteraad het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

5. In de regels wordt aan lid 3.1 een nieuw sub b toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming' tevens voor bedrijven t/m categorie 3.1 uit de bedrijvenlijst, alsmede de handel in antiek en bouwmaterialen;" (ofwel het onderstreepte deel toevoegen zoals dat eerder is besproken en doorgemeente voorgesteld).
6. Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming' niet uitsluitend op het gebouw te leggen, maar ruimer zoals dat ook is gedaan op het buurperceel Stationsstraat 51. Daarbij dan de volgende begrenzingen te hanteren:
 - aan de zuidzijde de voorgestelde begrenzing van 'Wonen';
 - aan de oostzijde de kadastrale grens van het eigendom;
 - aan de noordzijde de aangegeven begrenzing van het zonnepark middels de aanduiding;
 - aan de westzijde de bestaande ontsluitingsweg en grens woonbestemming van Stationsstraat 47.
7. Zoals in de zienswijzenbeantwoording op blz 13 al s aangegeven is het milieukundig ook mogelijk om bedrijven t/m categorie 3.1. mogelijk te maken omdat de milieufstanden naar omliggende woningen (waaronder nummer 47, 49 en 51) gemeten moet worden vanuit de woningen. Die afstanden zijn voldoende groot om een goed woon- en leefklimaat te borgen.
8. Deze ruimere begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming' is noodzakelijk om niet alleen het gebruik van het gebouw voor de bedrijvigheid mogelijk te maken, maar ook om de bereikbaarheid van het bedrijf, parkeren bij het bedrijf en laden en lossen niet strijdig met het bestemmingsplan te laten zijn. Dit zou immers zonder voornoemde aanpassing niet mogen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van

bedrijf – handelsonderneming’, c.q. strijdig zijn met de bestemming ‘Agrarisch’.

9. Graag in de planregels, de beantwoording zienswijzen, het renvoi bij de verbeelding de teksten, die nu door elkaar worden gehanteerd, uniform maken en overal eenzelfde aanduidingstekst hanteren voor het nu meestal zo genoemde aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming’.

Duurzaamheidsdoelen door plaatsing van accu’s

Op blz 13 van genoemde beantwoording zienswijzen is het volgende opgenomen:

Aan het verzoek van de reclamant om een regeling op te nemen voor de opslag van elektriciteit in grote accu’s en/of batterijen wordt niet tegemoet gekomen. Het grootschalig opslaan van energie betreft een bedrijfsmatige activiteit die niet is toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch’. Indien de reclamant een grote accu of buurtbatterij wenst te realiseren, dient hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant zou het betreuren als daar, als aangegeven, een aparte procedure voor gevolgd zou moeten worden, nu er een mogelijkheid is om deze ontwikkeling direct mee te nemen. Immers:

10. indien de eerder besproken en akkoord bevonden bedrijvigheid t/m cat 3.1 wordt toegekend, is de toevoeging van gevraagde accu's ook aanvaardbaar en is er geen aanleiding om deze op voorhand uit te sluiten.
11. Deze daarom graag specifiek regelen, temeer omdat dit een substantiële invulling geeft aan de duurzaamheids- en energetische doelstellingen van het bestemmingsplan, zoals expliciet benoemd in het raadsvoorstel. Dit ook wetende dat er een lokaal knelpunt is met aansluitingen op het elektriciteitsnet, waarbij de toepassing van opslag naast het bestaande zonnepark zowel maatschappelijk (vergroten leveringszekerheid) als vanuit duurzaamheid een prima oplossing zou zijn.

Slot

Ik dank u voor de geboden inspreekmogelijkheid en hoop op een positieve bevestiging van voorliggende verzoeken tot gewijzigde vaststelling. Uiteraard ben ik op ieder moment bereid om, in de fase tussen vanavond en de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan, met uw gemeente af te stemmen over de exacte doorwerking van voorgaande verzoeken in het vast te stellen bestemmingsplan.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet, namens reclamant Theo Opgenoort,

Pouderoyen Tonnaer

ir. L.A.W. van Berkel

