

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. heeft in de periode van donderdag 21 april 2022 tot en met woensdag 1 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 20 zienswijzen binnengekomen, waarvan twee zienswijzen buiten de termijn zijn ingekomen. De zienswijzen die binnen de gestelde termijn zijn ingekomen zijn in deze 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken.

In deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weggelaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

De wijzigingen die (ambtshalve) zijn doorgevoerd aan de toelichting, regels en verbeelding zijn per zienswijze en in een apart hoofdstuk (aan het eind van deze nota) samengevat.

2. Overzicht zienswijzen

1. Reclamant 1, ingekomen op 18 mei 2022.
2. Reclamant 2, ingekomen op 31 mei 2022 en aangevuld op 30 mei 2022.
3. Reclamant 3, ingekomen op 30 mei 2022.
4. Reclamant 4, Fietzersbond, afdeling Overbetuwe , ingekomen op 30 mei 2022.
5. Reclamant 5, ingekomen op 27 mei 2022.
6. Reclamant 6, ingekomen op 30 mei 2022.
7. Reclamant 7, TotalEnergies, Stationsstraat 27 Nijmegen, ingekomen op 1 juni 2022
8. Reclamant 8, ingekomen op 14 juni 2023 en daarmee buiten de zienswijzentermijn.
9. Reclamant 9, Gacon B.V., Groothandelsweg 5 Nijmegen, pro forma ingekomen op 31 mei 2022 en aangevuld op 2 juni 2022.
10. Reclamant 10, Heijting Milieu Service B.V., Groothandelsweg 16 Nijmegen, ingekomen op 31 mei 2022.
11. Reclamant 11, pro forma ingekomen op 31 mei 2022 en aangevuld op 8 juni 2022.
12. Reclamant 12, Aannemers- en Grondverzetbedrijf Van Wijk B.V., Stationsstraat 82 Nijmegen, ingekomen op 31 mei 2022.
13. Reclamant 13, ingekomen op 23 mei 2022.
14. Reclamant 14, Vierboom Trucks B.V., Koopmansweg 1a Nijmegen, ingekomen op 1 juni 2022.
15. Reclamant 15, SCHENKgroep, Koopmansweg 6 en 7 en Groothandelsweg 4 - 8 Nijmegen, ingekomen op 25 mei 2022
16. Reclamant 16, Waterschap Rivierenland, Tiel, ingekomen op 31 mei 2022.
17. Reclamant 17, Resim Vastgoed B.V., Nijmegen sectie D nummers 120, 121 en 122 (bedrijfsgebouwen Rondweg, Halve Weg en Windmolenweg), ingekomen op 31 mei 2022.
18. Reclamant 18, ingekomen op 1 juni 2022.
19. Reclamant 19, ingekomen op 1 juni 2022.
20. Reclamant 20, ingekomen op 2 juni 2022 en daarmee buiten de zienswijzentermijn.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Inhoud zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in welke betrekking heeft op de grond naast het restaurant Brasserie 1910, Griftdijk 201 Nijmegen. Reclamant geeft aan dat deze grond de bestemming 'Groen' heeft gekregen, terwijl deze grond al ruim 20 jaar dienst doet als parkeerplaats. Voorheen bij restaurant Mona's en nu al ruim 4 jaar bij restaurant Brasserie 1910. Reclamant geeft aan dat het exploiteren van een restaurant op deze plek niet mogelijk is zonder parkeerplaats en verzoekt daarom de bestemming 'Groen' te vervangen voor de bestemming 'Parkeerplaatsen', met nadere aanduiding 't.b.v. de naastgelegen horecabestemming'.

Beoordeling

Op basis van archiefonderzoek is gebleken dat op 7 oktober 2009 een omgevingsvergunning (met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO) is afgegeven voor de uitbreiding van de aanwezige horeca en een parkeerterrein aan de zuidzijde van (nu) Brasserie 1910. De bestemming van het terrein ten zuiden van het restaurant is niet correct en zal daarom worden aangepast. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Groen' de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. In de regels wordt aan lid 8.1 een nieuw sub b toegevoegd "*ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein, uitsluitend ten behoeve van de aangrenzende horecagelegenheid*". De overige leden worden doorgenummerd.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Verbeelding: op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Groen' de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.
- Regels: aan lid 8.1 wordt een nieuw sub b toegevoegd "*ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein, uitsluitend ten behoeve van de aangrenzende horecagelegenheid*".

3.2 Reclamant 2

Inhoud zienswijze

De zienswijze van reclamant is ingekomen op 25 mei 2022 en op 30 mei 2022 aangevuld. Beide zienswijzen worden in samenhang met elkaar samengevat en beantwoord. Op 18 juli 2022 is nogmaals een aanvulling op de zienswijze ingekomen, ruim buiten de zienswijzentermijn. De overwegingen in deze laatste zienswijze zijn meegenomen in de beantwoording.

Reclamant brengt een aantal punten naar voren:

Woning Stationsstraat 49

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de woning aan de Stationsstraat 49, conform de verleende omgevingsvergunning, een woonbestemming is toegekend. Reclamant stelt dat hierbij niet de juiste begrenzing van de woonbestemming is opgenomen. De begrenzing wijkt af van de vergunde situatie. Derhalve verzoekt reclamant dit aan te passen conform de begrenzing die destijds is aangevraagd en vergund. Dit in juiste combinatie met de aangrenzend te leggen bedrijfsbestemming. Reclamant merkt op dat de grond voor de wijziging is gelegen in de reeds door de gemeente toegekende gebruiksmogelijkheden voor deze woning. Reclamant heeft op 28 mei 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening. De gemeente heeft besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

Bedrijfsgebouw en bedrijfsmatig gebruik Stationsstraat 49

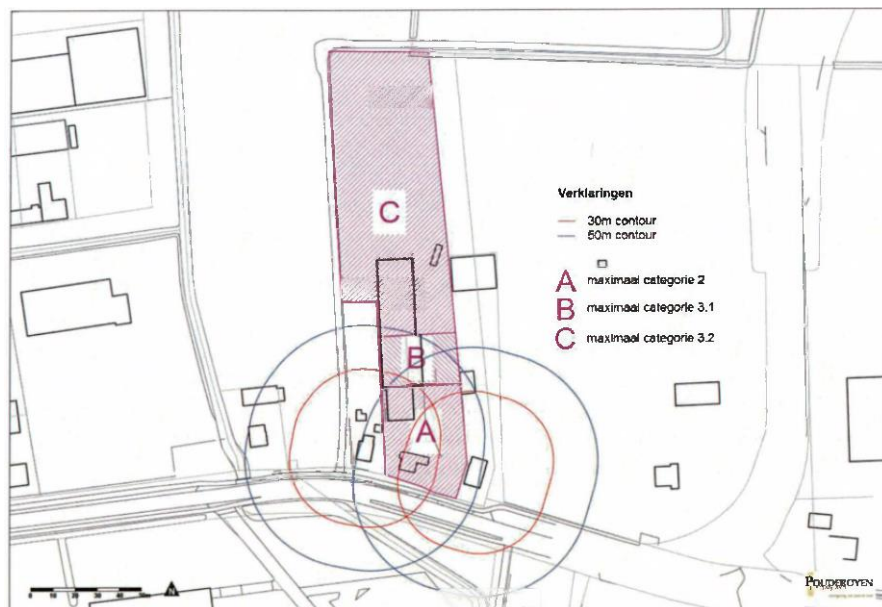
Reclamant merkt ten eerste op dat het zuidelijk deel van het bedrijfsgebouw achter de woning is bestemd als 'wonen'. Reclamant stelt dat dit, samen met het kadastrale perceel waarop het bedrijf staat, een bedrijfsbestemming dient te krijgen. Daarnaast merkt reclamant op dat het noordelijke deel van het bedrijfsgebouw achter de woning bestemd is als agrarisch, zonder bebouwing. Reclamant stelt dat dit, samen met het kadastrale perceel waarop het bedrijf staat, een bedrijfsbestemming dient te krijgen.

De grond van de wijziging is volgens reclamant gelegen in de planologische status van deze bedrijfsbebouwing. Op 5 april 2006 is in een brief aan toenmalig wethouder Depla over het perceel en de bebouwing gezegd dat aannemelijk is dat ten tijde van het verkrijgen van de rechtskracht reeds sprake was van afwijkend gebruik, in casu bestaande uit handel in antiek en bouwmaterialen. Eveneens is in de brief aangegeven dat een passende bedrijfsbestemming zal worden toegekend. Op 6 oktober 2006 heeft de gemeente vrijstelling verleend voor het gebruik aan reclamant voor het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van handel in antiek en bouwmaterialen.

Reclamant geeft aan dat in de jaren hierna veelvuldig overleg is geweest met de gemeente om het bedrijfsmatig passende gebruik te gaan bestemmen, waarin de gemeente zich volgens reclamant in beginsel kon vinden. Echter, reclamant geeft aan dat de gemeente gaande dit overleg de Beheersverordening "Nijmegen Bedrijventerrein Oosterhout en Rietgraaf e.o." onherroepelijk vastgesteld, zonder aan reclamant een beroepsmogelijkheid te bieden. Daarnaast heeft de gemeente naar zeggen van reclamant de bedrijfsloodsen en het bedrijf onder 'Agrarisch' geschaard, de in 2006 verleende vrijstelling genegeerd en geen rekening gehouden met de toen bij de gemeente bekende noodzaak om een bedrijfsbestemming toe te kennen. Daarna is op 14 april 2020 de "Gebiedsvisie de Grift" uitgekomen, waarin de loods en het perceel van reclamant aangegeven staat als 'bestaand bedrijf'.

In de Visie De Grift is in paragraaf 8.4 opgenomen dat het proces voor de actualisatie start met een gespreksronde met gevestigde bedrijven. Echter, reclamant geeft aan dat met hem geen overleg is gevoerd over zijn 'bestaande bedrijf' en wordt hij naar zeggen

geconfronteerd met een ontwerpbestemmingsplan dat op veel punten niet correct is. Reclamant verzoekt derhalve om de bedrijfsbebouwing en het bijbehorende perceel een passende bestemming te geven, zoals deze reeds eerder is voorgelegd aan de gemeente. Zie hiervoor onderstaande kaart:



Actueel inzicht

- Reclamant merkt vervolgens op dat het recentelijk gerealiseerde zonnepark niet is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan en vraagt hiervoor een passende regeling op te nemen.
- Verder verzoekt reclamant om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waarbij de bij het zonnepark gewenste opslag van elektriciteit in de vorm van grote accu's/batterijen kan worden gerealiseerd in de bedrijfshal.

Stationsstraat 47 en 51

Reclamant geeft aan dat beide woningen naast zijn perceel in het vigerende bestemmingsplan (beheersverordening) verbaal geregeld waren en dat deze nu een bestemmingsvlak toegekend hebben gekregen dat diep in noordelijke richting doorloopt. Volgens reclamant belemmert deze bestemmingswijze de gebruiksrechten op locatie van reclamant voor zover het betreft het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten conform de aangevraagde milieucategorisering. Althans, niet is aangegeven dat deze bestemmingen zondermeer naast elkaar kunnen worden gelegd. Reclamant verzoekt om hier duidelijkheid over te geven bij de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de eerder aangevraagde bedrijfsactiviteiten aan de Stationsstraat 49 onbelemmerd kunnen worden toegekend. Reclamant geeft mede daarom in overweging mee om Stationsstraat 51, voor zover het niet de woning betreft, hier ook een bedrijfsbestemming aan toe te kennen in plaats van de aanduiding grondverzetbedrijf binnen de woonbestemming.

Beoordeling

Woning Stationsstraat 49

Op 5 augustus 2020 is een omgevingsvergunning (zaaknummer W.Z20.104569.01) verleend voor het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een burgerwoning met bijbehorende tuin. De begrenzing van de woonbestemming is weergegeven in onderstaande afbeelding, die als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden. Deze vergunde situatie wordt conform het verzoek van de reclamant overgenomen in het bestemmingsplan. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.



Afbeelding: begrenzing woonbestemming conform verleende vergunning d.d. 5 augustus 2020

In navolging van de zienswijze heeft de reclamant buiten de zienswijzentermijn (d.d. op 18 juli 2022) verzocht de begrenzing van de woonbestemming te verruimen (zie rode contour in navolgende afbeelding, zodat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing als bijgebouw bij de woning kan dienen en de diepte van de woonbestemming meer in lijn komt te liggen met de buurpercelen. 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.



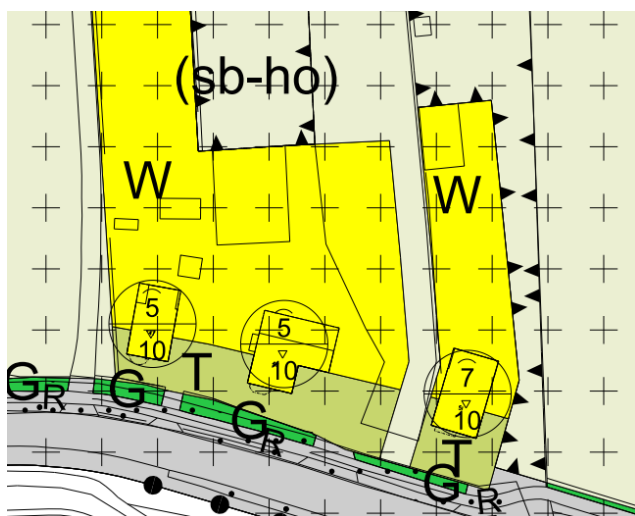
Afbeelding: beoogde situatie volgens reclamant (aanvullend verzoek d.d.18 juli 2022)

Resumerend is de gemeente bereid deels tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant en zal de bestemming 'Wonen' in noordelijke richting uitgebreid worden, waarmee het bestaande bedrijfsgebouw als bijgebouw bij de woning kan dienen. Volledigheidshalve wenst de gemeente daarbij op te merken dat er – gelet op de omvang

van het bijgebouw – geen ruimte meer is om vergunningvrij nieuwe aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen te realiseren. Daartoe wordt het erf bij de woning (de bestemming ‘Wonen’ buiten het bouwvlak) voorzien van de bouwaanduiding ‘bijgebouw’. In de regels wordt aan sublid 14.2.2 sub d onder 7 wordt een punt 4 toegevoegd: “in afwijking van punt 3 mag het bebouwde oppervlakte van het erf ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouw’ niet meer bedragen dan 180 m²;”.

De bestemming ‘Wonen’ wordt niet in oostelijke richting uitgebreid, zodat ontsluiting van de gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ (zie volgende punt) ook in de toekomst kan plaatsvinden via de Stationsstraat.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:



Bedrijfsgebouw en bedrijfsmatig gebruik Stationsstraat 49

In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Bemmels 1978 – dat bekrachtigd is in de nu geldende beheersverordening – zijn de percelen aan de noordzijde van de Stationsstraat voorzien van een agrarische bestemming. Dat geldt ook voor het perceel van reclamant. In het verleden is er een vergunning verstrekt voor de handel in antiek en bouwmaterialen in de bestaande bedrijfsgebouwen (overeenkomstig de door middel van artikel 15 WRO verleende vrijstelling op 6 oktober 2006).

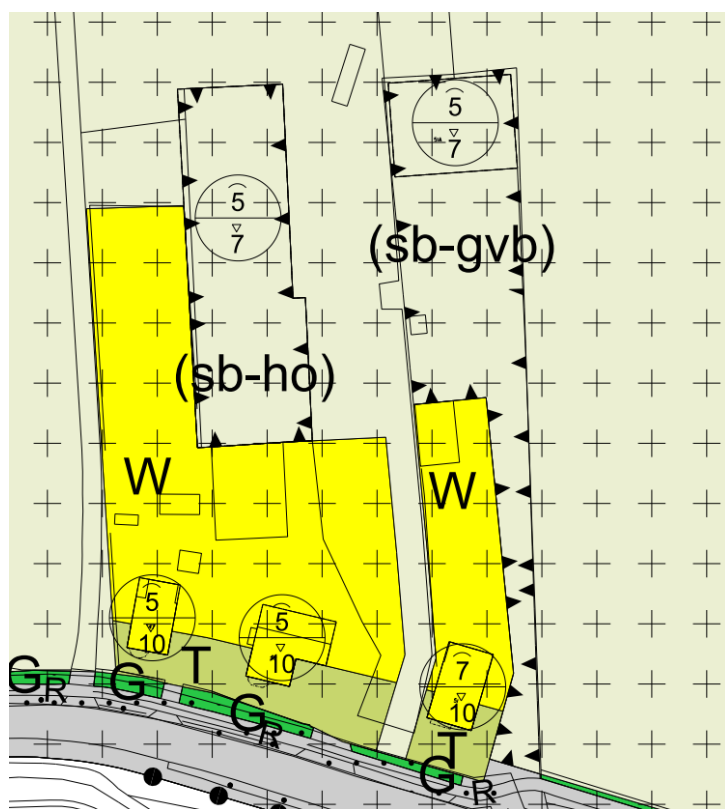
Het is niet wenselijk dat de percelen aan de noordzijde van de Stationsstraat verkleuren naar een bedrijfsbestemming (met milieucategorie 3.2), vanwege nabij gelegen woningen. Bovendien hoort bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 in principe thuis op een bedrijventerrein en niet in een (agrarische) bebouwingslint. Daarnaast is een bestemmingswijziging naar ‘Bedrijf’ (met milieucategorie 3.2) in strijd met het de Omgevingsverordening Gelderland. In artikel 2.12 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan geen nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied mogelijk maakt die naar huidige planologische inzichten en ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein. Ook zijn er omtrent het perceel van de reclamant geen afspraken gemaakt in het Regionaal programma werklocaties (Rpw).

De afgelopen jaren is er herhaaldelijk contact geweest met de reclamant over de wijze van bestemmen. In het verleden is reeds aangegeven dat het opnemen van een bedrijfsbestemming op het perceel vanwege geldend provinciaal beleid niet mogelijk is. Dit beleid is thans ongewijzigd. 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 geeft aan dat hij in 2016 niet in de gelegenheid is gesteld om een beroep in te stellen tegen de vaststelling van de beheersverordening. De gemeente wil reclamant erop wijzen dat de Wro geen voorbereidingsprocedure kent voor de beheersverordening. Deze is vergelijkbaar met andere verordeningen die de gemeente kan vaststellen. Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter mogelijk. Dit is door de wetgever zo bepaald. Wel heeft de (concept)-verordening gedurende een periode van 3 weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Het doel van dit bestemmingsplan is de bestaande (legaal aanwezige c.q. vergunde) situatie juridisch-planologisch vast te leggen en te voorzien van een passende bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is de in 2006 verleende vrijstelling abusievelijk niet verwerkt. Dat geldt ook voor de in het verleden verleende vergunningen voor de aanwezige bedrijfsbebouwing. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Concreet houdt dit in dat de legaal aanwezige bebouwing wordt voorzien van een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter. De bestemming 'Agrarisch' wordt gehandhaafd en de begrenzing daarvan wordt afgestemd op de bestemming 'Wonen' (zie vorige punt). 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.

De gemeente is van mening dat de bestaande bedrijfsbebouwing en gebruiksmogelijkheden daarmee passend bestemd worden. De verbeelding komt er als volgt uit te zien:



Actueel inzicht

Op 4 april 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een zonnepark op de kadastrale percelen bekend als gemeente Nijmegen, sectie E, perceelnummers 17, 1306 en 1307. Het kadastraal perceel bekend als gemeente Nijmegen, sectie D, perceelnummer

2486 is tevens in de omgevingsvergunning betrokken. Dit perceel is echter buiten het voorliggende plangebied gelegen. De gronden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft worden op verzoek van de reclamant voorzien van een passende regeling. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zonnepark' opgenomen. In lid 3.1 van de regels wordt een nieuw sub c toegevoegd: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zonnepark' tevens voor een zonnepark met de daarbij behorende voorzieningen*". De overige leden worden doorgenummerd.

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.

Stationsstraat 47 en 51

Voor wat betreft de Stationsstraat 47 geldt dat het gehele kadastrale perceel is voorzien van een woonbestemming. Voor de Stationsstraat 51 is de begrenzing van de woonbestemming (aan de noordzijde) afgestemd op het perceel van reclamant. Het feit dat de aangrenzende woonbestemmingen in noordelijke richting doorgetrokken zijn, levert niet per definitie een beperking op voor het uitoefenen van de vergunde bedrijfsactiviteiten op het perceel van de reclamant. De afstand tussen hinderveroorzakende activiteiten en woningen wordt immers gemeten vanuit het bouwvlak van de meest nabij gelegen woning. Dit betekent dat niet de bestemming 'Wonen' maatgevend is, maar de bouwvlakken van de aangrenzende woningen. Het in noordelijke richting doortrekken van de bestemming 'Wonen' heeft dus geen negatieve invloed op de gebruiksmogelijkheden op het perceel van reclamant.

Voor wat betreft de wijze van bestemmen van het perceel Stationsstraat 51 wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 6.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Verbeelding: de bestemming 'Wonen' op het perceel Stationsstraat 49 wordt verkleind en in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning uit 2020. Op verzoek van reclamant wordt het bestaande bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen' getrokken. Het erf (bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak) wordt voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouw'.
- Regels: aan sublid 14.2.2 sub d onder 7 wordt een punt 4 toegevoegd: "*in afwijking van punt 3 mag het bebouwde oppervlakte van het erf ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' niet meer bedragen dan 180 m²;*".
- Verbeelding: de legaal aanwezige bebouwing achter de woning aan de Stationsstraat 49 wordt voorzien van een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter. De bestemming 'Agrarisch' wordt gehandhaafd en de begrenzing daarvan wordt afgestemd op de bestemming 'Wonen' (zie vorige punt). De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming'.
- Regels: 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;*".
- Verbeelding: ten behoeve van het zonnepark wordt binnen de bestemming 'Agrarisch' een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zonnepark' opgenomen.
- Regels: in lid 3.1 van de regels wordt een nieuw sub c toegevoegd: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zonnepark' tevens voor een zonnepark met de daarbij behorende voorzieningen*".

3.3 Reclamant 3

Inhoud zienswijze

Reclamanten stellen ten eerste dat het huidige ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met het in 1991 vastgestelde industrieterrein de Grift door de gemeente en provincie. Reclamanten geven daarnaast aan dat zij in 1992 van de gemeente Bemmel geen boerderij mochten vestigen op perceel E 8 en verwijzen hierbij naar een uitspraak van mei 1996 Raad van State Derksen/Gemeente Bemmel (r.o. 3.92.5333). Vervolgens wordt door reclamanten verwezen naar Land over de Waal, punt 9 van de Raadsvergaderingsstukken van 1997, waarin vermeld staat dat op perceel van reclamanten zwaar vervuilende industrie gepland is. Reclamanten zien wat betreft dit punt graag medewerking voor realisatie. Reclamanten benoemen verder dat de kadastrumnummers gewijzigd zijn en dat de gemeente diverse malen een voorkeursrecht op het perceel heeft gevestigd. Ten slotte geven reclamanten aan ernstig bezwaar te maken tegen de gelegenheidsplanologie die bij de onderhavige ontwikkeling toegepast wordt, reclamanten bestempelen dit als in strijd met het gelijkheidsbeginsel en daarom strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Insteek van het bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. is geweest om enerzijds meer mogelijkheden c.q. flexibiliteit te bieden door de eerder geldende beheersverordening te vervangen door een actueel en uniform bestemmingsplan, en anderzijds met name de bestaande situatie vast te leggen. Het bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De eigendommen van reclamanten in het plangebied hebben een agrarische functie en zijn zodoende ook met deze bestemming opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het Voorkeursmodel Waalsprong uit 2003, het Ontwikkelingsbeeld Waalsprong uit 2013 en de gemeentelijke structuurvisie van 2013 is er geen sprake van het ontwikkelen van de Grift voor zwaar vervuilende industrie. Ook in de latere gebiedsvisie voor de Grift is hier geen sprake van. Daarnaast geldt dat de woningbouw die in Zuiderveld deels gerealiseerd en in ontwikkeling is leidt tot andere hindercontouren. Gelet op regionale afspraken in het RPW, de ruimtelijke uitstraling en milieueffecten is uitbreiding met zwaar vervuilende industrie niet aan de orde.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Reclamant 4

Inhoud zienswijze

Reclamant heeft een zienswijze ingediend welke betrekking heeft op de ontwikkeling rond afslag 38, de aanpassingen aan het fietspad langs de Griftdijk en de rotonde aan de Stationsstraat.

Beoordeling

Uw zienswijze heeft betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan ook niet aangepast.

Recentelijk heeft de gemeente Nijmegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift, waaronder ook de aanpassingen aan de bestaande verkeersinfrastructuur (o.a. Griftdijk en Stationsstraat). Wij onderschrijven de samenhang tussen de ontsluiting van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein en hebben dit op elkaar afgestemd.

In het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan. Indien gewenst kun u uw zienswijze inbrengen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Reclamant 5

Inhoud zienswijze

Reclamanten stellen dat het gebied, dat ligt tussen het Total tankstation “de Rietgraaf” en restaurant Brasserie 1910, al langer dan 20 jaar een parkeerplaats is. Volgens hen is dit dus geen ‘groen’ terrein. Zij zien graag dat dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Daarnaast geven reclamanten aan dat zij de verkeersafwikkeling op de Griftdijk hen moeilijk te verwezenlijken lijkt. Voor hen is de toegang naar het tankstation een zeer zwaarwegend punt. De realisatie van een snelfietspad in twee richtingen voor de toegang van het tankstation is volgens hen geen optie. Zij vrezen dat het onveilig wordt om met grote voertuigen bij het bedrijf te komen en weer te verlaten.

Beoordeling

Voor wat betreft het eerste deel van de zienswijze over de parkeerplaats wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 (paragraaf 3.1). Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Het tweede deel van uw zienswijze heeft betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan ook niet aangepast.

Recentelijk heeft de gemeente Nijmegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift’ in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift, waaronder ook de aanpassingen aan de bestaande verkeersinfrastructuur (o.a. Griftdijk en Stationsstraat). Wij onderschrijven de samenhang tussen de ontsluiting van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein en hebben dit op elkaar afgestemd.

In het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan. Indien gewenst kun u uw zienswijze inbrengen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift’.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Reclamant 6

Inhoud zienswijze

Reclamant stelt dat de woon- en bedrijfslocatie van Stationsstraat 51 en 51A te Ressen/Nijmegen niet juist bestemd zijn. Derhalve verzoekt reclamant om voor deze adressen de bestemming aan te passen. Hierna volgt een toelichting.

Bestaande situatie

Aan de Stationsstraat 51 staat een burgerwoning en aan de Stationsstraat 51A een grondverzetbedrijf, betreffende de kadastrale percelen 176 en 202. Op de locatie staat een burgerwoning met bijgebouwen. Op het oostelijke perceel is een toerit gemaakt naar de achterzijde. Hier zijn ten behoeve van het bedrijf een verhard terrein, parkeerplaatsen en een bedrijfshal aangelegd. Reclamant geeft aan dat voor de bedrijfshal door de gemeente, na toetsing aan de toen geldende regels, een bouwvergunning is verleend (toegevoegd als bijlage). Daarnaast is door de gemeente een uitritvergunning verleend voor de toerit naar het bedrijf.

Bestemde situatie

Reclamant merkt op dat deze locaties in het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als 'Wonen'. Daarnaast is op een deel van de locaties de aanduiding 'grondverzetbedrijf' van toepassing. Verder is een deel van de percelen bestemd als 'Agrarisch', waarbij geen bouwvlak of bedrijfsbestemming is opgenomen. Indien het bestemmingsplan op deze manier wordt vastgesteld betekent dit volgens reclamant dat voor dat deel het gebruik als 'grondverzetbedrijf' en ook de daar aanwezige bebouwing/verharding onder het overgangsrecht komen te vallen. Hier maakt reclamant bezwaar tegen, alsmede tegen de begrenzing van de woonbestemming en van de aanduiding 'grondverzetbedrijf', omdat deze volgens reclamant beide verkeerd begrensd zijn.

Gewenste situatie

Het verzoek van reclamant is om aan het grondverzetbedrijf een bedrijfsbestemming toe te kennen, eventueel met de aanduiding 'grondverzetbedrijf' en daarbinnen de bebouwing op het achterterrein ook positief te bestemmen. Op de inrit naast de woonbestemming wenst reclamant de aanduiding 'inrit', zodat daar alleen een inrit is toegestaan die de woning niet zal hinderen. Daarnaast is een tekening bijgevoegd waarin reclamant aangeeft hoe de bedrijfsbestemming gelegd dient te worden en waaruit ook blijkt hoe de woonbestemming begrensd dient te worden. Daarnaast dient volgens reclamant de te verkleinen woonbestemming niet de aanduiding 'grondverzetbedrijf' te hebben, maar uitsluitend de woonbestemming. Tot slot is het verzoek om binnen de bedrijfsbestemming niet alleen het bedrijf toe te staan, maar ook 'tuin' behorende bij de aangrenzende woning.

Beoordeling

Bestemde situatie

De bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het perceel is abusievelijk onder het overgangsrecht gebracht. Ook is dit gedeelte van het perceel niet voorzien van de aanduiding 'grondverzetbedrijf'. Dit zal bij de vaststelling hersteld worden. In de beantwoording onder 'gewenste situatie' wordt hier nader op ingegaan.

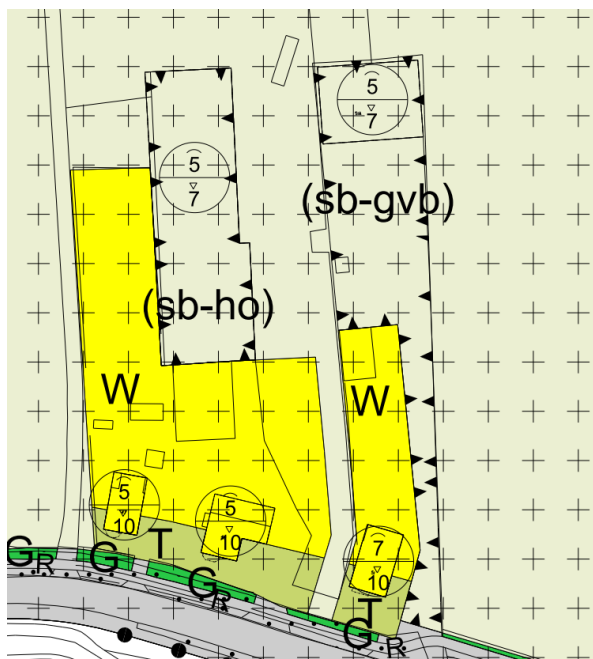
Gewenste situatie

Het is niet wenselijk dat de percelen aan de noordzijde van de Stationsstraat verkleuren naar een bedrijfsbestemming, vanwege de aanwezigheid van woningen. In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Bemmelen 1978 – dat bekrachtigd is in de nu geldende beheersverordening – zijn de percelen aan de noordzijde van de Stationsstraat voorzien van een agrarische bestemming. Dat geldt ook voor het perceel van reclamant. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande (legaal aanwezige) situatie

juridisch-planologisch vastgelegd en voorzien van een passende bestemming. Dit betekent dat de begrenzing van de bestemming 'Wonen' wordt aangepast conform het voorstel van reclamant. Het overige gedeelte van het perceel wordt overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied Bommel 1978 bestemd als 'Agrarisch'. Om de huidige bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten wordt maatwerk toegepast. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Agrarisch' een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf' wordt opgenomen. Daarmee komt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – grondverzetbedrijf' op de verbeelding te vervallen. Deze wordt vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetsbedrijf', die wordt opgenomen voor het noordelijke deel van het perceel gemeente Nijmegen Sectie E perceelnummer 176 en voor het perceel gemeente Nijmegen Sectie E perceelnummer 202. Aan lid 3.1 (bestemmingsomschrijving 'Agrarisch') wordt een nieuw sub b toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf' tevens voor het bestaande grondverzetbedrijf en de daarbij behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten, verhardingen, parkeervoorzieningen en tuinen."

De bestaande legaal aanwezige bebouwing ten behoeve van het grondverzetbedrijf wordt voorzien van een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding die recht doet aan de bestaande situatie (goothoogte 5 meter, bouwhoogte 7 meter).

Een en ander betekent dat de verbeelding er als volgt uit komt te zien:



Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- **Verbeelding:** de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de Stationsstraat 51 wordt verkleind conform het voorstel van reclamant. De overige gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetsbedrijf'.
- **Regels:** aan lid 3.1 wordt een nieuw sub d toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf' tevens voor het bestaande grondverzetbedrijf en de daarbij behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten, verhardingen, parkeervoorzieningen en tuinen.". De overige subleden worden doorgenummerd.
- **Regels:** lid 14.1 sub c komt te vervallen. De overige subleden worden hernummerd.

3.7 Reclamant 7

Inhoud zienswijze

Reclamant heeft een zienswijze ingediend welke betrekking heeft op infrastructurele wijzigingen die negatieve gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het tankstation en wasstraat.

Beoordeling

Uw zienswijze heeft betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan ook niet aangepast.

Recentelijk heeft de gemeente Nijmegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift, waaronder ook de aanpassingen aan de bestaande verkeersinfrastructuur (o.a. Griftdijk en Stationsstraat). Wij onderschrijven de samenhang tussen de ontsluiting van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein en hebben dit op elkaar afgestemd.

In het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan. Indien gewenst kun u uw zienswijze inbrengen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Reclamant 8

Inhoud zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 april tot en met 1 juni 2022. De zienswijze van reclamant is ingekomen op 14 juni 2022 en daarmee niet binnen de gestelde termijn ingediend.

Beoordeling

De zienswijzen is buiten de gestelde termijn van zes weken ingekomen. Er zijn geen gegronde redenen om aan te nemen dat de reclamant niet is staat is geweest binnen de gestelde termijn te reageren. Bovendien heeft de zienswijze hoofdzakelijk betrekking op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Voor deze ontwikkeling wordt een separate procedure doorlopen. Om voornoemde redenen is de zienswijze niet in behandeling genomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9 Reclamant 9

Inhoud zienswijze

De oorspronkelijke zienswijze is pro forma ingediend. Op 2 juni 2022 is de zienswijze inhoudelijk aangevuld.

Milieucategorie

Voor het perceel Groothandelsweg 5, waar Gacon is gevestigd, geldt de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming beperkt zich tot bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De huidige en toekomstige activiteiten van Gacon zijn echter niet terug te vinden in deze Staat van bedrijfsactiviteiten. In de toelichting is bovendien beschreven dat de activiteiten van Gacon vallen onder categorie 4.1. Met het huidige ontwerpbestemmingsplan worden de activiteiten van Gacon niet positief bestemd hetgeen onwenselijk wordt geacht.

Gacon is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het renoveren en verduurzamen van metalen en betonnen ondergronden, waaronder het reinigen, stralen en coaten van metalen en betonnen objecten, applicatie van kunststofvloeren en het uitvoeren van betonreparaties. Daarnaast worden ook metalen geschoonpoetst. Dat is een activiteit die niet valt onder het conserveren van metalen, maar wel valt onder categorie 3.2. Ook andere metaalverwerkende, -bewerkende technieken en methoden inclusief de voorbehandeling van metalen wil Gacon in de toekomst kunnen uitvoeren. Reclamant stelt voor om op het perceel van Gacon bedrijven toe te staan tot en met categorie 4.1.

Functieaanduiding

In het ontwerpbestemmingsplan is een functieaanduiding opgenomen die voor Gacon bedoeld lijkt te zijn. Deze is echter op een deel van het perceel van Groothandelsweg 3 gelegd (dat niet in bezit is van Gacon) en niet op het perceel van Groothandelsweg 5.

Buitenterrein

In artikel 7.3.8 is opgenomen dat het opslaan van goederen dient plaats te vinden binnen het bouwvlak. Het buitenterrein van Gacon wordt ook buiten het bouwvlak gebruikt voor de opslag van o.a. containers, metalen en andere roerende goederen. Dit zou met artikel 7.3.8 niet meer toegestaan zijn en daarmee wordt Gacon fors in haar bedrijfsvoering beperkt. Voorgesteld wordt dit deel van het voorschrift te schrappen of het bouwvlak zodanig te verleggen dat deze parallel loopt aan de erfafscheiding aan de voorzijde (oostzijde) van het perceel Groothandelsweg 5.

Beoordeling

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is met name het vastleggen van de bestaande situatie op het bedrijventerrein, alsmede de wens om te komen tot een uniforme en actuele bestemmingsregeling.

Milieucategorie

In het ontwerpbestemmingsplan worden in algemene zin bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid op het bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Wat betreft de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt opgemerkt dat dit een algemene lijst betreft die sinds 2009 niet meer geüpdatet is door de VNG. Dat de (specifieke) bedrijfsactiviteiten van een bedrijf niet worden genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is niet uitzonderlijk. Om deze reden is in de bestemming

‘Bedrijventerrein’ een afwijking (van de gebruiksregels) opgenomen die het mogelijk maakt bedrijven (of bedrijfsactiviteiten) toe te laten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving wel passend wordt geacht binnen de toegestane milieucategorieën.

Functieaanduiding

Los van het voorgaande zijn de bedrijfsactiviteiten van Gacon abusievelijk niet correct bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – renovatie- en verduurzamingsbedrijf’ is abusievelijk opgenomen voor het perceel Groothandelsweg 3. Dit wordt gerepareerd door de situering aan te passen en deze functieaanduiding op te nemen voor het perceel Groothandelsweg 5, dat in eigendom is van Gacon Beheer. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor een bedrijf gespecialiseerd in het realiseren van kunststofvloeren, metaalconservering en het uitvoeren van betonreparaties. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf.

Buitenterrein

Het ontwerpbestemmingsplan staat toe het onbebouwde deel van het perceel te gebruiken voor buitenopslag, voor zover dit is gelegen binnen het bouwvlak. Daarmee wordt getracht verrommeling voor de voorgevel van het bedrijfsgebouw te voorkomen. Deze regeling wordt op alle bedrijventerreinen in Nijmegen toegepast en is om deze reden ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het bouwvlak op het perceel van reclamant is overgenomen uit de geldende beheersverordening. Op grond van deze beheersverordening wordt buitenopslag binnen een afstand van 5 meter tot de bestemming ‘Verkeer’ niet toegestaan. Het huidige bouwvlak is echter gelegen op 10 meter uit de bestemmingsgrens, waardoor onbedoeld de bestaande rechten zijn ingeperkt. Om deze reden wordt de regeling voor buitenopslag (voor het hele bedrijventerrein) aangepast. Buitenopslag wordt zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘opslag uitgesloten.’ Deze aanduiding wordt opgenomen voor de gronden gelegen op minder dan 5 meter van de bestemming ‘Verkeer’. Daarmee wordt de regeling in overeenstemming gebracht met de bestaande rechten. Dit neemt niet weg dat een deel van de huidige buitenopslag van reclamant binnen de (nog op te nemen) aanduiding ‘opslag uitgesloten’ komt te vallen en dus in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan. Dit gebruik is onder het huidige juridisch-planologisch regime echter ook al in strijd met de bestemming. De gemeente is zich ervan bewust dat hier sprake van een bestaande situatie die door de jaren heen is ontstaan, maar wenst dit gebruik niet te legaliseren.

Voor een nadere toelichting met betrekking tot buitenopslag wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Verbeelding: de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – renovatie- en verduurzamingsbedrijf’ is abusievelijk opgenomen voor het perceel Groothandelsweg 3. Dit wordt gerepareerd door de situering aan te passen en deze functieaanduiding op te nemen voor het perceel Groothandelsweg 5.
- Verbeelding/regels: voor de wijzigingen met betrekking tot buitenopslag wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

3.10 Reclamant 10

Inhoud zienswijze

Reclamant exploiteert een onderneming die zich bezighoudt met het inzamelen en verwerken van grove afvalstoffen. Hiertoe worden containers verhuurd en vindt op de locatie opslag, sortering en verdere verwerking plaats. Reclamant beschikt hiertoe over de benodigde omgevingsvergunning. Reclamant geeft aan dat op grond van het huidige, vigerende bestemmingsplanregime sprake is van zeer ruime toegestane bedrijfsactiviteiten tot categorie 4.1. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan worden de toegestane functies afgeschaald tot categorie 3.1, waarbij de puinbreker tot het maximum conform omgevingsvergunning is toegestaan. Reclamant stelt dat het onduidelijk is op welke grond de toegelaten bedrijfsactiviteiten worden afgeschaald ten opzichte van hetgeen tot dusverre was toegestaan. Reclamant is van mening dat dit niet gedaan lijkt te zijn met het oog op de belangen van het bedrijventerrein, maar vanwege de (oprukkende) woningbouw in de omgeving. Reclamant wenst een lans te breken voor het behoud van de toegelaten categorie (tot 4.1), zodat toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet worden belemmerd. Ook wordt aangegeven dat met een hogere categorie automatisch sprake is van een grotere bufferzone tussen de bedrijvigheid en woningen, waarmee wordt bevorderd dat toekomstige omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteiten, wat naar zeggen van reclamant ook in het belang van toekomstige woningbouwontwikkelingen is.

Beoordeling

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is met name het vastleggen van de bestaande situatie op het bedrijventerrein, alsmede de wens om te komen tot een uniforme en actuele bestemmingsregeling. De geldende beheersverordening staat inderdaad bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 toe. In veel gevallen is deze milieucategorie echter niet gerealiseerd, waardoor het bedrijventerrein onnodig veel milieugebruiksruimte heeft. Zodoende is in eerste instantie besloten de toegestane milieucategorieën in algemene zin terug te brengen tot milieucategorie 3.1. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid op het bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Daar waar wel een hogere categorie dan milieucategorie 3.2 noodzakelijk is, is/wordt dit via een specifieke functieaanduiding mogelijk gemaakt. Uit nader onderzoek volgt dat de vergunde bedrijfsactiviteiten van Heijting Milieu Service niet geheel binnen milieucategorie 3.2 passen. Onderdeel van de bedrijfsactiviteiten is immers het overslaan of bewerken van afval, dat is aan te merken als een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 4.2. Onder meer in de beschikking van 23 april 2018 voor het mogelijk maken van de puinbreker is uitgegaan van een categorie 4.2 bedrijf.

Het voorgaande leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bedrijfsperceel wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – milieustraat'. Binnen deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor '*het overslaan en bewerken van afval, alsmede het breken van puin met een mobiele puinbreker met een maximum capaciteit van 20.000 ton per jaar*'. Lid 7.1 sub h wordt hier tekstueel op aangepast. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – puinbreker' komt op de verbeelding en in de regels te vervallen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Verbeelding: het perceel Groothandelsweg 16 wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – milieustraat'. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – puinbreker' komt te vervallen.
- Regels: in lid 7.1 wordt sub h als volgt gewijzigd: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – milieustraat' tevens voor het overslaan en bewerken van afval, alsmede het breken van puin met een mobiele puinbreker met een maximum capaciteit van 20.000 ton per jaar*".

3.11 Reclamant 11

Inhoud zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van een perceel direct grenzend aan het plangebied. Op 31 mei 2022 is er een pro forma zienswijze ingediend. De zienswijze is op 8 juni inhoudelijk aangevuld.

Samenhang

In de toelichting wordt melding gemaakt van de reden om het ontwerpbestemmingsplan tot het thans gekozen plangebied te beperken: de gemeente wil de ontwikkeling van de overige gronden voor nieuwe bedrijfskavels via een separaat bestemmingsplan mogelijk maken. Een volwaardig ruimtelijk motief voor het afzonderlijk in procedure brengen met betrekking tot bedrijventerrein De Grift wordt echter niet gegeven. Volgens reclamant is het op onderdelen (ruimtelijk) onwenselijk is om separate bestemmingsplannen in procedure te brengen.

Ontsluiting

De Gebiedsvisie De Grift geeft geen uitsluitsel maar uit afbeeldingen in de visie is wel af te leiden dat de hoofdontsluiting van de uitbreiding langs de westelijke perceelsgrens van reclamanten zal lopen. Het ontwerpbestemmingsplan dient afgestemd te worden op een nadrukkelijk gekozen en onderbouwde ontsluiting. Dat blijkt nu niet uit het ontwerpbestemmingsplan, nu met een groenzone tussen het bestaande bedrijventerrein en het perceel van reclamanten de mogelijkheid van het doortrekken van een ontsluiting onmogelijk wordt gemaakt. Ontsluiting van het perceel van reclamanten of de Grift Noord kan ook via de zuidelijk lopende Koopmansweg. Het doortrekken van de Koopmansweg naar de gronden van reclamanten en aanpalende gronden ligt voor de hand omdat deze doortrekking eenvoudig kan worden gerealiseerd.

Dit is ook van belang in verband met de exploitatie van de Grift Noord, alsmede om te komen tot een marktconforme en optimale verkaveling. Een invulling van de Grift Noord met distributiecentra zal niet leiden tot de grootste toename van verkeersbewegingen, maar tot een relatief beperkte toename, die (in ieder geval deels) middels de bestaande infrastructuur kan worden opgevangen. Dat is niet alleen in verband met de investeringen die moeten worden gepleegd een te overwegen optie, maar ook in verband met een efficiënte verkaveling is het wenselijk dat het plangebied de Grift Noord niet wordt voorzien van overbodige infrastructuur die leidt tot kleinere dan wel incurante dan wel slecht gevormde kavels. Van onderzoeken of studies die tot een andere conclusie leiden is niet gebleken, zodat het niet wenselijk is dit bestemmingsplan vast te stellen alvorens studies en onderzoeken zijn gedaan en daaruit voortvloeiende ruimtelijke keuzes zijn gemaakt.

Groenstrook

De aanwezige groenstroken aan de oost- en zuidzijde van het perceel van reclamanten zijn onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor met name ontsluitings- maar ook afwaterings- en waterbergingsmogelijkheden en een goede aansluiting op het plangebied de Grift Noord beperkt worden. Waarom moet midden op het toekomstige bedrijventerrein De Grift tussen het noordelijk en zuidelijk deel een groenstrook bestaan? In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is over een visie op dit groen niets te vinden. Het is niet wenselijk het bestemmingsplan vast te stellen alvorens onderzoeken zijn gedaan en daaruit vloeiende ruimtelijke keuzes zijn gemaakt.

Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 9.1 van de toelichting wordt vermeld dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft en dat onderzoek naar de financieel economische uitvoerbaarheid daarom niet nodig is. Er zou ook geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro behoeven te worden vastgesteld. Uit de hoofdstukken 6 en 8 van de toelichting

blijkt echter dat het bestemmingsplan wel degelijk ontwikkelingen mogelijk maakt. Een gedegen vergelijking tussen hetgeen de beheersverordening en hetgeen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt ontbreekt. Daar komt bij dat onduidelijk is te zijner tijd in het bestemmingsplan voor de grond van de Grift Noord voorzieningen zullen (moeten worden opgenomen, waarvan ook de huidige onderdelen van het bedrijventerrein, die nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen, profiteren. Dat betekent dat een eventueel exploitatieplan voor de Grift Noord kan leiden tot onevenredig kostenverhaal, doordat met dat plan dan geen kosten meer kunnen worden vertaald voor zover de gronden in het ontwerpbestemmingsplan van de voorzieningen profiteren.

m.e.r.-beoordeling

Om dezelfde reden dient zich de vraag aan of een m.e.r.-beoordeling wel achterwege kan worden gelaten, zoals in paragraaf 5.8 van de toelichting wordt betoogd. Ook daarvoor moet worden vastgesteld of het bestemmingsplan daadwerkelijk geen (relevante) ontwikkelingen toestaat.

Water

In de plantoelichting (paragraaf 4.5) wordt aandacht gevraagd voor waterhuishoudkundige opgaven, maar dit heeft geen vertaling gevonden in de planregels. Het is gebruikelijk dat ook in consoliderende bestemmingsplannen, waar immers herontwikkeling, uitbreiding en/of vervanging van bebouwing kan plaatsvinden, een norm in de planregels wordt opgenomen om te verzekeren dat in die gevallen voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Gebeurt dat niet, dan worden de waterbergingsproblemen de facto afgewenteld op omliggende gronden, waaronder de grond van de Grift Noord.

Verkeer

Het onderdeel verkeer is een belangrijk aspect als het gaat om de (toekomstige) ontsluiting van de Grift Noord en om de consequenties van plannen rond knooppunt 38. De wijze van uitvoering van knooppunt 38 is mogelijk van grote invloed op de verkeersafwikkeling van de deelgebieden die nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Niet valt uit te sluiten dat in deze deelgebieden ingrepen moeten plaatsvinden om de uiteindelijk gewenste verkeerssituatie te creëren. In onderdeel 4.3 van de toelichting wordt ingegaan op de verkeersaspecten. Wat ontbreekt is de vaststelling of al dan niet in de verbeelding en regels voldoende ruimte is ingeruimd om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

Bouwhoogte

De gronden grenzend aan het perceel van reclamanten worden voorzien van de bestemming Bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor de ontwikkeling van de Grift Noord is het van belang dat grotere hoogten kunnen worden gerealiseerd. Derhalve dient reeds in dit stadium duidelijkheid te komen of het stedenbouwkundig aanvaardbaar is dat bij toekomstige ontwikkelingen om het huidige plangebied sprake zal zijn van een hogere bebouwing dan 12 meter.

Functieaanduidingen

Het is immers in strijd met het gemeentelijke beleid om met dit bestemmingsplan belemmeringen op te werpen voor de verdere ontwikkeling van de Grift (Grift Noord). De vraag is of de specifieke functie-aanduidingen, zoals de aanduiding recyclingbedrijf machines en de puinbreker, zijn te verenigen met de gemeentelijke visie op de Grift en de toekomstige ontwikkelingen?

Beoordeling

Samenhang

De voorbereiding van dit bestemmingsplan is eerder gestart dan de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein was destijds nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Inmiddels is ook het ontwerpbestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift in

procedure gebracht. Dit plan heeft echter een wezenlijk ander karakter. Het bevat grootschalige ontwikkelingen en heeft een verbrede reikwijdte (Chw-status). Dit in tegenstelling tot het voorliggende bestemmingsplan voor De Grift en Rietgraaf, dat hoofdzakelijk conserverend is en uitsluitend de bestaande situatie vastlegt. Door beide plannen samen te voegen, ontstaat het risico dat het bestaande bedrijventerrein onderdeel worden van een eventuele beroepszaak tegen de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. De gemeente vindt dat niet wenselijk en heeft er om die reden voor gekozen beide plannen separaat in procedure te brengen. Dit neemt niet weg dat het gebied als geheel wordt beschouwd. Beide bestemmingsplannen zijn dan ook in samenhang met elkaar vormgegeven en inhoudelijk op elkaar afgestemd. De ruimtelijke samenhang tussen beide gebieden komt niet in gevaar door de keuze voor twee bestemmingsplannen.

Ontsluiting

Uw zienswijze heeft deels betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden, gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan op dit punt ook niet aangepast.

Recentelijk heeft de gemeente Nijmegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift, waaronder ook de aanpassingen aan de bestaande verkeersinfrastructuur (o.a. Griftdijk en Stationsstraat). Wij onderschrijven de samenhang tussen de ontsluiting van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein en hebben dit zorgvuldig op elkaar afgestemd. Voor de uitbreiding is onder meer een plan-MER opgesteld, waarin ook de samenhang met omgeving is beschouwd. Uit de plan-MER blijkt onder meer dat de toename van verkeer als gevolg van autonome ontwikkelingen groot is. De toename van verkeersbewegingen in het gebied als gevolg van de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift is daardoor relatief. De verkeersafwikkeling van verkeer blijft op peil. Dat komt omdat er in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van De Grift infrastructurele maatregelen voorzien zijn, die zorgen voor een voldoende afwikkeling van het verkeer. Eén van deze maatregelen betreft het aanpassen van het kruispunt van de Griftdijk met de Stationsstraat van een rotonde naar een kruising met verkeerslichten. Dit heeft ook een positief effect op de verkeersafwikkeling van het bestaande bedrijventerrein De Grift en de rest van de Waalsprong.

Ook voor het perceel van reclamanten en de ontsluiting daarvan geldt dat dit niet is gelegen binnen het voorliggende plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift is het perceel van de reclamanten voorzien van een bedrijfsbestemming met een (voorlopig) bouwverbod. Dit bouwverbod wordt opgeheven wanneer er een exploitatieplan is vastgesteld of anterieure overeenkomst is gesloten. De ontsluiting van het perceel van de reclamanten is voorzien via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in De Grift Noord, die het bedrijventerrein rechtstreeks ontsluit op de Griftdijk en A15. Ontsluiting van het perceel van reclamanten of De Grift Noord via de Koopmansweg is niet gewenst, omdat deze weg daar niet op berekend is en het verkeer een langere route naar de A15 moet afleggen. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, geluid en luchtkwaliteit is dat niet wenselijk. Aanpassing van dit bestemmingsplan wordt niet nodig geacht, omdat het perceel van de reclamanten momenteel (nog) een agrarische bestemming heeft. De ontsluiting daarvan zou vanwege de beperkte verkeersgeneratie in principe wel kunnen plaatsvinden via de Koopmansweg.

In het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan. Indien gewenst kun u uw zienswijze inbrengen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.

Groenstrook

De aanwezige groenstroken direct ten oosten en zuiden van het perceel van de reclamanten is in de geldende beheersverordening – die de voorheen geldende bestemmingsplannen ‘Oosterhout – Bedrijfsterrein 1990’ en ‘Oosterhout – Bedrijfsterrein 1995’ bekrachtigd – zijn de groenstroken voorzien van de bestemming ‘Groen’. Met dit bestemmingsplan wordt deze bestemming voortgezet. Het aanwezige bestaande groen is bovendien van ecologisch van belang, aangezien deze groenstroken de enige van maat zijn op dit bedrijventerrein. Daarnaast liggen er binnen deze groenbestemming ook bestaande watergangen, die van belang zijn voor de afwatering van het bestaande bedrijventerrein. Om deze reden wordt de bestemming ‘Groen’ gehandhaafd. Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

Een beheersverordening is erop gericht de bestaande situatie en rechten vast te leggen, maar staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. De afgelopen jaren is voor een aantal bedrijven een separate planologische procedure doorlopen, omdat de beoogde wensen en concrete ontwikkelingen niet mogelijk waren op grond van de geldende beheersverordening. De verleende omgevingsvergunning worden nu vertaald naar het bestemmingsplan. Het betreffen in feite geen nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er in hoofdstuk 8 een aantal ‘strijdigheden’ geconstateerd, waarbij het huidige gebruik in strijd blijkt met de geldende beheersverordening. Daarbij is per situatie beoordeeld op welke wijze hiermee wordt omgegaan. In een aantal gevallen is sprake van een historische gegroeide situatie die met dit bestemmingsplan gelegaliseerd wordt middels persoonsgebonden overgangsrecht. De enige ‘echte’ ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft de bestemmingswijziging aan de Stationsstraat 53. Het gaat hier slechts om een gebruikswijziging. Er worden geen nieuwe gebouwen of andere bouwwerken toegestaan. De toelichting zal op dit punt worden aangescherpt. Artikel 6.2.1 Bro bepaalt dat een exploitatieplan dient te worden opgesteld indien een bestemmingsplan de bouw van één of meer hoofdgebouwen mogelijk maakt, dan wel de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m² brutovloeroppervlak. Voor de Stationsstraat 53 wordt geen nieuwe bebouwing voorzien, het betreft slechts een beperkte gebruikswijziging van maximaal 500 m² brutovloeroppervlak. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

Voor de ontwikkelingen die zijn beoogd in De Grift Noord is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. In dat bestemmingsplan wordt ook de aanpassing van de bestaande infrastructuur van de Griftdijk en Stationsstraat meegenomen. In het kader van de uitbreiding wordt een exploitatieplan opgesteld, waarmee het kostenverhaal verzekerd wordt. De bedrijven in het voorliggende plangebied profiteren inderdaad van de verbeterde bereikbaarheid. Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, kunnen de kosten voor de aanpassing van de infrastructuur (buiten het plangebied) echter niet op de eigenaren in het plangebied verhaald worden.

M.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. Daarop geldt één uitzondering, namelijk het perceel Stationsstraat 53. Het gebruik van dit perceel wordt (deels) gewijzigd van agrarisch naar wonen en bedrijvigheid, voor zover dit passend wordt geacht in een gemengd woongebied. Het betreft slechts een beperkte gebruikswijziging van maximaal 500 m² brutovloeroppervlak. Ondanks het feit dat dit slechts een beperkte gebruikswijziging betreft, is de conclusie in paragraaf 5.8 van de toelichting dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden, onjuist. De toelichting wordt op dit punt aangepast. Paragraaf 5.8 wordt als volgt gewijzigd, de conclusie blijft hetzelfde:

5.8 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming

te betrekken. Om hier in de praktijk invulling aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voorliggend bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande rechten c.q. situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het perceel Stationsstraat 53 vormt hierop een uitzondering. Ter plaatse worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en bedrijvigheid in milieucategorie 3.2. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De beoogde gebruikswijziging kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

Met het plan wordt beoogd de bestaande situatie op de bedrijventerreinen De Grift en Rietgraaf vast te leggen in een actueel juridisch-planologisch kader. Er is slechts één ontwikkeling c.q. gebruikswijziging voorzien. Op de locatie Stationsstraat 53 wordt een bestaand agrarisch (bij)gebouw bestemd ten behoeve van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als een reguliere burgerwoning.

Plaats van het project

Het plangebied omvat de bedrijventerreinen De Grift en Rietgraaf, alsmede enkele omliggende gronden. Het gebied maakt onderdeel uit van de Waalsprong en ligt in het meest noordelijke deel van Nijmegen. Het perceel waar de beoogde gebruikswijziging plaatsvindt is gelegen aan de Stationsstraat (nummer 35) en kadastraal bekend als gemeenten Nijmegen, sectie E, nummer 203.

Kenmerken van het potentiële effect.

Op het perceel bevindt zich momenteel één agrarische bedrijfswoning en één agrarisch (bij)gebouw. Beide hebben een agrarische bestemming. In de nieuwe situatie wordt een afwijkend gebruik toegestaan. Het perceel wordt bestemd als 'Wonen' en het bijgebouw (en een deel van de aangrenzende gronden) wordt mede bestemd voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 tot en met 3.2. De oppervlakte die kan worden aangewend voor bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 500 m² brutovloeroppervlak. Het plan valt in de categorie D 11.2 "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De drempelwaarden voor een m.e.r. voor deze activiteit zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen gebruikswijziging blijft ruim binnen deze drempelwaarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verder in de toelichting van het bestemmingsplan diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

Conclusie

Het potentiële effect door het voorgenomen bestemmingsplan kan niet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een m.e.r. voor de aangevraagde activiteit noodzakelijk maakt.

Water

De gemeente herkent zich niet in de stelling van reclamant dat het gebruikelijk is in consoliderende bestemmingsplannen een waterbergingsnorm in de planregels op te nemen. Met het voorliggende bestemmingsplan worden inderdaad mogelijkheden geboden om bestaande bebouwing uit te breiden en/of te vervangen. In de bestaande situatie is bedrijventerrein De Grift echter vrijwel volledig verhard. Het water afkomstig van het bedrijventerrein wordt nu grotendeels afgewenteld op de watergangen ten noorden en oosten van het plangebied. Bij de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift zal hier aandacht voor zijn. Het is niet reëel om een bergingsnorm gebaseerd op nieuwe inzichten los te laten op een bestaand bedrijventerrein. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verkeer

Dit punt is reeds beantwoord onder het kopje 'ontsluiting'. De aanpassingen van rondom afslag 38 zijn mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wel is voor de aanpassing van de Griftdijk een bestemmingswijziging nodig. Deze bestemmingswijziging is meegenomen in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift.

Bouwhoogte

De bouwhoogte voor mogelijke bebouwing op het perceel van reclamanten valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan, omdat het perceel van reclamanten buiten het plangebied ligt.

Functieaanduidingen

Functieaanduidingen zijn een legitieme manier om specifieke activiteiten te regelen, mits dit tegemoet komt aan een goede ruimtelijke ordening. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande activiteiten op het bedrijventerrein voorzien van een passende bestemming. Er worden geen nieuwe (hinderveroorzakende) activiteiten toegestaan. De geldende beheersverordening staat bovendien bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 toe. In veel gevallen is deze milieucategorie niet gerealiseerd, waardoor het bedrijventerrein onnodig veel milieugebruiksruimte heeft. Zodoende is in eerste instantie besloten de toegestane milieucategorieën in algemene zin terug te brengen tot milieucategorie 3.1 en bedrijven die hier niet binnen passen specifiek aan te duiden. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid om op het bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de aanwezige bedrijven. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift.

Conclusie

Deze zienswijze heeft wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.8 van de toelichting wordt gewijzigd conform het hiervoor genoemde voorstel.

3.12 Reclamant 12

Inhoud zienswijze

De percelen van de inrichting van reclamant liggen in het plangebied. Op dit moment zijn op grond van de geldende bestemmingsplannen de activiteiten van reclamant planologisch toegestaan. Dit volgt onder andere uit artikel 3.1 lid a en b van bestemmingsplan Buitengebied Bemmel 1978 – 5 en uit artikel 3.1 lid a van bestemmingsplan Buitengebied Bemmel 1978 – 10. Daarnaast beschikt reclamant per 9 februari 2021 ten aanzien van de activiteit ‘shredderen en zeven van houtachtig groenafval’ over een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Reclamant dient ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan in relatie tot de huidige bedrijfsactiviteiten twee zienswijzen in:

Zienswijze 1

In het nieuwe bestemmingsplan zijn aan artikel 4.1 lid b de woorden ‘(geen chemisch afval)’ toegevoegd. Echter, reclamant geeft aan te beschikken over een omgevingsvergunning (onderdeel milieu) voor de op- en overslag van o.a. KCA, wat maakt dat deze milieuvergunde activiteit mogelijk in strijd is met het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Derhalve wordt verzocht deze toevoeging te schrappen.

Zienswijze 2

Zoals eerder aangegeven beschikt reclamant ten behoeve van de activiteiten met een houtshredder sinds 2021 over een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheid bestaat over hoeverre met deze activiteit thans rekening is gehouden in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling

Zienswijze 1

Aanvullend onderzoek naar de aangehaalde omgevingsvergunning heeft uitgewezen dat reclamant inderdaad een kleine hoeveelheid KCA mag opslaan c.q. accepteren. Zodoende wordt de omschrijving van lid 4.1 sub b als volgt aangepast: *“ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - aannemer grondverzetbedrijf en milieustraat’ tevens voor een bedrijf gespecialiseerd als aannemer, grondverzetbedrijf en milieustraat;”* De toevoeging “c.q. afvalstort (geen chemisch afval)” komt daarmee te vervallen. De aangepaste formulering sluit beter aan bij de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf.

Zienswijze 2

Voor de activiteiten die de reclamant beschrijft is op 9 februari 2021 een omgevingsvergunning afgegeven. Daarmee is het gebruik van een houtshredder voor het shredderen en zeven van houtachtig groenafval (onder voorwaarden) toegestaan. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Aan de noordzijde van het perceel wordt conform het rode vlak in onderstaande afbeelding de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’ toegevoegd.



Lid 4.1 van de regels wordt uitgebreid met een nieuw sub d “*ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’ tevens voor de op- en overslag van groenafval en een houtshredder.*”. De overige subleden worden door genummerd. Daarnaast wordt de regeling voor toegestaan gebruik (sublid 4.3.1) aangevuld. Deze komt als volgt te luiden:

4.3.1 Toegestaan gebruik

Het een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden voor een in pandige puinbreker, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – puinbreker’;
 - b. de capaciteit bedraagt niet meer dan 100.000 ton per jaar;
- b. Het gebruik van gronden voor het shredderen van houtachtig groenafval met een houtshredder en een zeef, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- **Regels:** lid 4.1 sub b wordt als volgt aangepast: “*ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - aannemer grondverzetbedrijf en milieustraat’ tevens voor een bedrijf gespecialiseerd als aannemer, grondverzetbedrijf en milieustraat;*” De toevoeging “*c.q. afvalstort (geen chemisch afval)*” komt daarmee te vervallen.
- **Verbeelding:** aan de noordzijde van het perceel wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’ toegevoegd.

- Regels: lid 4.1 wordt uitgebreid met een nieuw sub d “*ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’ tevens voor de op- en overslag van groenafval en een houtshredder;*”. De overige subleden worden doorgenummerd.
- Regels: sublid 4.3.1 wordt als volgt gewijzigd:

4.3.1 Toegestaan gebruik

Het een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden voor een in pandige puinbreker, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – puinbreker’;
 - b. de capaciteit bedraagt niet meer dan 100.000 ton per jaar;
- b. Het gebruik van gronden voor het shredderen van houtachtig groenafval met een houtshredder en een zeef, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – houtshredder’

3.13 Reclamant 13

Inhoud zienswijze

Reclamant is eigenaar en bewoner van de bestaande woning aan de Stationsstraat 53 te Nijmegen. Naast deze woning ligt een onbebouwd agrarisch perceel van ruim 2 ha, welke wordt verpacht aan een andere agrariër. Op 2 mei 2019 is een brief aan de gemeente gestuurd met het verzoek het bestemmingsplan ter plaatse van het erf rondom de woning te wijzigen. Reclamant geeft aan dat het ontwerp dat nu ter visie ligt ter plaatse van het bestaande erf tot tevredenheid stemt. Echter, toch is er reden geweest om een zienswijze in te dienen. De zienswijze heeft betrekking op het perceelsgedeelte van ruim 2 ha. Reclamant maakt bezwaar tegen navolgende bepalingen:

Bepaling 3.3 onder a

Deze bepaling heeft betrekking op de gewenste spuitvrije zone rondom gevoelige bestemmingen. Reclamant stelt dat in de huidige bepaling twee veronderstellingen worden gedaan. Ten eerste dat deze zone altijd 50 meter is en voorts dat alle functies behoudens agrarische bedrijvigheid gevoelig zijn. Reclamant is van mening dat beide veronderstellingen een te grote en onnodige beperking op de agrarische grond van de opdrachtgever leggen alsmede een onnodige beperking ten aanzien van de mogelijke herontwikkelingsmogelijkheden voor aangrenzende gronden. Reclamant licht dit vervolgens nader toe:

Veronderstelling 1: is het 50 meter of toch minder?

Reclamant geeft aan dat uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Echter, het is mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Volgens reclamant is het dus niet noodzakelijk om dit zo te verwoorden in de regels. Reclamant geeft aan dat onder omstandigheden een kortere afstand dan 50 meter te motiveren is en verwijst voor de planologische oplossing naar de wijze waarop de gemeente Lingewaard dit onder artikel 6.5.3 heeft geïmplementeerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Veronderstelling 2: zijn alle andere functies dan agrarische bedrijvigheid gevoelig?

Reclamant stelt dat zoals het nu is verwoord, het erop neerkomt dat alle functies, behoudens agrarische bedrijvigheid, gevoelig zijn. Dat is niet het geval, wat maakt dat deze bepaling een onnodige beperking geeft. Reclamant geeft aan dat het beter is om de gevoelige functies in het bestemmingsplan te definiëren. Opnieuw verwijst reclamant naar het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lingewaard, ditmaal naar de bepaling in artikel 6.4.1 onder h, met dien verstande dat deze bepaling moet worden afgestemd op de werkelijke gevoelige functies binnen dit bestemmingsplan.

Bepaling 3.3 onder c

Reclamant verzoekt om deze bepaling uit de regels te verwijderen, gezien deze bepaling volgens reclamant aan gangbaar agrarisch gebruik in de weg staat en het bestaande gebruik zelfs onder de overgangsbepalingen zou brengen. Reclamant geeft aan dat er geen concreet uitzicht op bestaat dat het bestaande gebruik gedurende de planperiode wordt beëindigd, dus dit kan derhalve niet de bedoeling zijn.

Beoordeling

Bepaling 3.3 onder a

De gemeente Nijmegen kan zich vinden in de voorgestelde afwijkingsmogelijkheid en het nader specificeren van de aanwezige functies. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Dit betekent dat:

- Aan artikel 3 wordt een nieuw lid 3.4 “Afwijken van de gebruiksregels” toegevoegd ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in lid 3.3 sub a. De tekst van lid 3.4 komt als volgt te luiden: *“Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 sub a ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m, mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.”*
- Lid 3.3 sub a redactioneel wordt gewijzigd waarbij de bestaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst: *“de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijventerrein’ en ‘Wonen’.*

Bepaling 3.3 onder c

De gemeente Nijmegen vindt het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen allerm minst wenselijk omdat dit niet ten goede komt aan de biodiversiteit. Het verbod dat in lid 3.3 onder c is echter anders bedoeld en dient ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Om die reden wordt de bepaling in overeenstemming gebracht met de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dit betekent dat Lid 3.3 sub c als volgt wordt gewijzigd: *‘het gebruik van gronden ten behoeve van opslag van meststoffen, bestrijdingsmiddelen en daarmee naar aard en effect op de waterkwaliteit te vergelijken stoffen, voor zover schadelijk voor de waterkwaliteit;’.*

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Regels: aan artikel 3 wordt een nieuw lid 3.4 “Afwijken van de gebruiksregels” toegevoegd ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in lid 3.3 sub a. De tekst van lid 3.4 komt als volgt te luiden:

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 sub a ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 meter, mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

- Regels: lid 3.3 sub a wordt redactioneel gewijzigd waarbij de bestaande tekst wordt vervangen door de volgende tekst: *“de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bedrijventerrein’ en ‘Wonen’.*”
- Regels: lid 3.3 sub c wordt als volgt gewijzigd: *‘het gebruik van gronden ten behoeve van opslag van meststoffen, bestrijdingsmiddelen en daarmee naar aard en effect op de waterkwaliteit te vergelijken stoffen, voor zover schadelijk voor de waterkwaliteit;’.*

3.14 Reclamant 14

Inhoud zienswijze

Vierboom Trucks, een groothandel in onder meer vrachtauto's, is sinds eind 2013 gevestigd aan de Koopmansweg 1a, gelegen op het bedrijventerrein De Grift. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan reclamant de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in vrachtwagens". Het ontwerpbestemmingsplan koppelt vervolgens een uitsterfregeling aan deze aanduiding. Reclamant is het niet eens met de opgelegde uitsterfregeling en voert de volgende gronden aan.

Legaal aangevangen gebruik

In paragraaf 2.1.1 van de toelichting is opgenomen dat Vierboom Trucks een groothandel in vrachtwagens is met SBI-code 45192. Het bedrijf past volgens de toelichting niet binnen de geldende bestemming en is daarom specifiek bestemd door middel van eerder genoemde aanduiding. SBI-code 45192 omvat specifiek:

- Groothandel in zwaardere bedrijfsauto's (geen import van nieuwe), zoals in vrachtauto's, bestelauto's, autobussen, rijdende winkelwagens;
- Algemene reparatie en onderhoud van bedrijfsauto's, wat overigens niet plaatsvindt bij Vierboom Trucks.

Het vigerende bestemmingsplan Oosterhout-Bedrijventerrein 1995 dateert van 1995. Ten tijde van het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten was er geen onderverdeling binnen categorieën. Alle bedrijven met categorie 3 (3.1 en 3.2) kenden dezelfde aanduiding. De SBI-code 45192 is gekoppeld aan categorie 3.2 wat betekent dat Vierboom Trucks qua categorie past binnen de toegestane categorieën op grond van het bestemmingsplan uit 1995. Volgens artikel 4 van dit bestemmingsplan staat immers percelen met bestemming "B4" de categorieën 1, 2, 3 en zelfs 4 toe. Ook staat de Staat van bedrijfsactiviteiten veel te vergelijken bedrijven toe binnen categorie 3.1. De activiteiten van Vierboom Trucks zijn ook om die reden in overeenstemming met het bestemmingsplan uit 1995. Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen.

Vertrouwensbeginsel

Dat sprake is van aangevangen legaal gebruik volgt uit mailcorrespondentie uit 2013 met de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). In de mailwisseling geeft de ODRA aan dat de reclamant voldoet aan de doeleindenomschrijving van artikel 4 van het bestemmingsplan Oosterhout-Bedrijventerrein 1995.

In de mailwisseling heeft de ODRA vervolgens gesteld dat de reclamant zou kunnen vallen onder SBI-code 72 (wegvervoer), specifiek 72.3 of 72.49. De ODRA geeft aan dat discussie mogelijk is, omdat de reclamant in principe maar onder één activiteit van de Staat van bedrijfsactiviteiten hoeft te vallen om toegestaan te zijn.

De reclamant beroept zich daarom op het vertrouwensbeginsel. In eerste instantie is er sprake van een toezegging, of in ieder geval van een toerekenbare schijn van een toezegging. In de mail komt duidelijk naar voren dat de reclamant onder het bestemmingsplan uit 1995 past. In de tweede plaats blijft de uitleg van het bestemmingsplan bestaan. Elk redelijk denkend burger zou geen omgevingsvergunning aanvragen als dit niet nodig was. Het feit dat in de mail wordt gezegd dat dit meer zekerheid zal geven, is buitengewoon bijzonder. Het volstaat dat de activiteit in het bestemmingsplan past.

Indien wel sprake zou zijn van een illegaal aangevangen gebruik ligt de keuze voor een uitsterfregeling ook minder voor de hand. Voor illegaal gebruik is een uitsterfregeling gunstiger – want zaakgebonden – dan bijvoorbeeld persoonsgebonden overgangsrecht. Er kan bij illegaal aangevangen gebruik volgens de Afdeling – hoewel misschien niet in lijn met de wetgever – alleen gekozen worden voor een uitsterfregeling als het gaat om een

algemene uitsterfregeling. Een eenduidige regeling zorgt voor rechtszekerheid en handhaafbaarheid. In de aangehaalde uitspraak van de Afdeling overweegt de gemeenteraad dat persoonsgebonden overgangsrecht niet aan een rechtspersoon – zoals het bedrijf van de reclamant – gekoppeld kan worden. Hieruit blijkt dat rechters casuïstisch toetsen aan de regelgeving.

Uitsterfregeling

Reclamanten zijn het niet eens met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitsterfregeling, specifieke de functieaanduiding en de daaraan gekoppelde gebruiksregel (artikel 7.3.5). In hoofdstuk 8 (Retrospectieve toets) worden verschillende situaties voor verschillende adressen onderscheiden. Het bedrijf van de reclamant valt onder de situatie waarbij er een nieuwe bestemming wordt gegeven waarmee de strijdige situatie gelegaliseerd wordt. De gemeenteraad moet bij het opnemen van een uitsterfregeling motiveren waarom dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Ook zal moeten worden onderbouwd dat het gebruik – gezien de uiteindelijk gewenste planologische situatie – op de duur toch ongewenst is. Het bevoegd gezag heeft nagelaten te motiveren waarom de uitsterfregeling aanvaardbaar is. Waarom het bedrijf van de reclamant niet zou passen op het bedrijventerrein is niet uiteengezet. Dit duidt op willekeur van de gemeente Nijmegen, hetgeen verboden is. Te meer nu voor vier van de tien bedrijven met een specifieke aanduiding een uitsterfregeling is opgenomen, zonder nadere concrete toelichting.

De gemeente Nijmegen voert een algemene toetsing uit voor het ontwerpbestemmingsplan. Vrachtautobedrijven zijn niet gewenst op bedrijventerrein De Grift, omdat dit niet ‘passend’ is qua uitstraling. Het vooroordeel van louche bedrijven in dezelfde branche is allerm minst van toepassing op het bedrijf van de reclamant.

In de staat van bedrijfsactiviteiten staan veel vergelijkbare bedrijven die worden toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein zoals verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's). Nu het bedrijf van reclamant legaal is aangevangen moet zij ook op deze wijzen bestemd worden, zonder opname van een uitsterfregeling.

Opmerkelijk is dat in toelichting in paragraaf 4.2 ook vermeld staat dat meerdere bedrijven, waaronder het bedrijf van de reclamant, hebben aangegeven plannen te hebben voor (her)ontwikkeling bij of op het bedrijfsperceel. Het opnemen van een uitsterfregeling wekt dan ook een verkeerde indruk. Reclamant kan niet begrijpen dat er geen ruimte is in de gemeente Nijmegen voor een lokaal hard groeiend bedrijf.

Tijdens de informatieavond is aangegeven dat de provincie op de locatie voor uitbreiding van De Grift o.a. logistieke bedrijven wil toestaan gelet op de provinciale uitgangspunten (vestigen XXL-logistieke bedrijven en werkgelegenheid). Het bedrijf van de reclamant sluit hier goed bij aan doordat het gericht is op de lokale markt en medewerkers in dienst heeft uit de zogenaamde kaartenbak van de gemeente Nijmegen en bijvoorbeeld 65-plussers. Hiermee creëert het bedrijf werkgelegenheid. Qua uitstraling is het bedrijf vergelijkbaar met logistieke bedrijven, maar heeft minder verkeersbewegingen. Het bedrijf maakt onderdeel uit van het logistieke proces, door vrachtwagens te leveren voor logistieke bedrijven. Al met al een geschikt bedrijf voor de uitbreidingslocatie van De Grift.

Beleidskader

De gemeente wijst in de toelichting op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Reclamanten zijn van oordeel dat de uitsterfregeling niet op dit beleid gestoeld kan worden. De wijze waarop het bedrijventerrein bijdraagt aan dit beleid wordt niet benoemd. Daarnaast wordt er in de toelichting aangegeven dat het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 (RPW) het kader is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen terwijl er in paragraaf 3.3. wordt aangegeven dat er geen regionale afstemming nodig is.

Uit het RPW volgt niet dat bestaande bedrijven zoals het bedrijf van de reclamant moeten wijken voor XXL-logistiek en is niet af te leiden dat het bedrijf niet gesitueerd mag zijn in de omgeving van (toekomstig) XXL-logistiek. Het opnemen van een uitsterfregeling is daardoor niet conform het van toepassing zijnde beleidskader.

De Gebiedsvisie De Grift 2020 geeft het ontwikkelperspectief aan voor bedrijventerrein De Grift. De focus ligt hierbij niet alleen op het uitbreidingsgebied maar ook op het bestaande bedrijventerrein. In tegenstelling tot deze visie ontbreekt een ontwikkelvisie voor het bedrijf van de reclamant. Het opnemen van een uitsterfregeling bij elk bedrijf, dat volgens de gemeente op basis van vooroordelen niet past binnen de wensen, is onredelijk en geenszins een goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien de huidige eigenaar nog zeker 25 jaar het bedrijf kan aanhouden is, zorgt dit toekomstperspectief ervoor dat de nuttige werking van de uitsterfregeling ontbreekt waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd, onzorgvuldig tot stand gekomen en daarmee in strijd met artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb. In de besluitvorming is sprake van een onevenwichtige belangenafweging.

Beoordeling

Legaal aangevangen gebruik

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is met name het vastleggen van de bestaande situatie op het bedrijventerrein, alsmede de wens om te komen tot een uniforme en actuele bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan uit 1995 staat inderdaad bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 toe. In veel gevallen is deze milieucategorie echter niet gerealiseerd, waardoor het bedrijventerrein onnodig veel milieugebruiksruimte heeft. Zodoende is in het ontwerpbestemmingsplan besloten de toegestane milieucategorieën in algemene zin terug te brengen tot milieucategorie 3.1 en bestaande bedrijven die daar niet binnen passen te voorzien van een specifieke functiaanduiding, al dan niet gekoppeld aan een uitsterfregeling. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid op het bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Uit nader onderzoek volgt dat de bedrijfsactiviteiten van de reclamant - de handel in vrachtauto's - passen binnen milieucategorie 3.2 en legaal zijn aangevangen (zie ook volgend punt). Omdat de bedrijfsactiviteiten niet expliciet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in vrachtwagens' gehandhaafd. Lid 7.1 sub g komt als volgt te luiden: *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in vrachtwagens' tevens voor het stallen en de handel in vrachtwagens;"*. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Vertrouwensbeginsel

De mail waarnaar de reclamant verwijst betreft een uitleg van het bestemmingsplan en geen besluit of toezegging. Dit is ook nadrukkelijk vermeld in de betreffende mailwisseling. De Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oosterhout-bedrijfsterrein 1995 laat ruimte voor interpretatie. Daarmee is er wellicht sprake van rechtsonzekerheid, maar geen schending van het vertrouwensbeginsel. Uit de mailwisseling volgt immers nadrukkelijk dat wanneer de reclamant zekerheid had gewenst, hij destijds een omgevingsvergunning had moeten aanvragen. Daarmee had de reclamant de rechtsonzekerheid kunnen wegnemen. De gemeente volgt de redenering in de mail uit 2013 en bevindt zich momenteel op het standpunt dat de bedrijfsactiviteiten van

de reclamant bij aanvang van de activiteiten geschaard konden worden onder de SBI-code 72.49 'wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.' en dus legaal zijn aangevangen. De activiteiten van het bedrijf passen binnen milieucategorie 3.2 en worden passend geacht op bedrijventerrein De Grift. Om deze reden wordt het bedrijf positief bestemd en komt de uitsterfregeling te vervallen.

Uitsterfregeling

Uit nader onderzoek volgt dat de bedrijfsactiviteiten van de reclamant legaal zijn aangevangen en passend zijn binnen milieucategorie 3.2. Om deze reden komt de uitsterfregeling te vervallen. Concreet houdt dit in dat sublid 7.3.5 van de regels komt te vervallen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Beleidsdoelstelling

Het RPW heeft geen directe consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan, maar agendeert wel een aantal opgaven voor bestaande bedrijventerreinen, waaronder duurzaamheid en de energietransitie. Hetzelfde geldt voor de gebiedsvisie De Grift uit 2020. Ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein De Grift wordt ingezet op de volgende ambities:

- groei en bloei van het bestaande bedrijfsleven
- versterken van de bestaande functies
- het gesprek aangaan met ondernemers over hun wensen

Er ligt met name een opgave om de uitstraling van het bestaande bedrijventerrein te verbeteren en de bedrijfsgebouwen te verduurzamen. We willen bestaande bedrijven zo veel mogelijk faciliteren, maar (grootschalige) detailhandel op het bedrijventerrein vinden we niet passend. De verkeersstructuur van het bedrijventerrein is hier niet op berekend en op basis van het RPW bestaat de wens om grootschalige detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in zogenaamde concentratiegebieden. De Grift en Rietgraaf zijn niet als zodanig aangewezen. Voor solitaire detailhandelsfuncties op bedrijventerreinen hanteert het RPW de lijn om het gebruik na bedrijfsbeëindiging te bevriezen. Dit betekent dat de bestaande vestiging en het bestaande gebruik wordt gehandhaafd, maar er geen vierkante meters detailhandel toegevoegd mogen worden. Bedrijfsopvolging is op grond van het RPW toegestaan, zolang de locatie in gebruik blijft voor dezelfde functie. Het gaat om voortgezet identiek gebruik (dezelfde soort perifere detailhandel). De gemeente Nijmegen wenst na bedrijfsbeëindiging van perifere detailhandelsvestigingen op bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf, de betreffende functie expliciet onmogelijk te maken. Dit volgt ook nadrukkelijk uit de gebiedsvisie voor De Grift. Zoals hiervoor reeds vermeld is dit voor het bedrijf van de reclamant niet langer van toepassing. De uitsterfconstructie voor het bedrijf van de reclamant komt te vervallen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Regels: lid 7.1 sub g komt als volgt te luiden: *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in vrachtwagens' tevens voor het stallen en de handel in vrachtwagens;"*.
- Regels: sublid 7.3.5 van de regels komt te vervallen.

3.15 Reclamant 15

Inhoud zienswijze

Reclamant voert een aantal punten aan

Bestemmingsplancategorie

Reclamant merkt op dat voor alle percelen de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' geldt. De huidige en toekomstige activiteiten van reclamant zijn niet terug te vinden in de Staat van bedrijfsactiviteiten, waar deze bestemming zich tot beperkt. Derhalve stelt reclamant voor om voor zijn percelen een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - productie, reparatie en verhuur van containers' te geven. Om er zeker van te zijn dat alle activiteiten hieronder vallen kunnen in de definitie van deze functieaanduiding alle werkzaamheden van reclamant (verhuur, de reparatie en productie van containers, perscontainers en de opbouw van vrachtwagens (opbouw vaste persen, autolaadkranen, afzetsysteem, zijladers en carrosseriebouw) op een in pandig productieoppervlakte groter dan 200 m².) worden opgenomen. Daarmee is een verhoging van de milieucategorie niet noodzakelijk, maar worden de huidige en toekomstige activiteiten van reclamant wel positief bestemd.

Stapelhoogte goederen

Reclamant stelt dat in artikel 4.3.2 een maximale stapelhoogte opgenomen is van 5 meter voor het stapelen van goederen op onbebouwde grond. Voor reclamant is het noodzakelijk om op het buitenterrein containers te stapelen tot een maximale hoogte van 6,50 meter. Derhalve verzoekt reclamant dit artikel zodanig te wijzigen dat het stapelen van containers tot 6,50 meter hoogte mogelijk maakt.

Daarnaast merkt reclamant op dat is opgenomen dat het opslaan van goederen dient plaats te vinden binnen het bouwvlak. Het buitenterrein van reclamant wordt ook buiten het bouwvlak gebruikt voor de opslag van containers. Reclamant stelt daarom voor dit deel van het voorschrift te schrappen of – indien het college hiertoe niet bereid is – de hierboven voorgestelde functieaanduiding over alle percelen van de reclamant te leggen én een uitzondering op te nemen binnen die functieaanduiding op het verbod om goederen op te slaan buiten het bouwvlak.

Voorts stelt reclamant dat in artikel 4.3.2 is opgenomen dat de opslag van goederen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken moet zijn, wat volgens reclamant bij een stapelhoogte van 5 tot 6,5 meter niet tot nauwelijks te realiseren valt. Mocht reclamant dit willen oplossen door een ondoorzichtige erfafscheiding te plaatsen dan is het gebonden aan de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen van 2,5 meter, wat onvoldoende hoog is. Reclamant stelt derhalve het volgende voor: De percelen aan de Koopmansweg 6 en 7 zijn gelegen aan een doodlopende openbare weg waardoor het voorkomen van visuele hinder niet relevant is. Reclamant stelt voor om de percelen Koopmansweg 6 en 7 te vrijwaren van de eis dat de opslag van goederen aan het zicht moet worden onttrokken.

Verder worden de percelen aan de Groothandelsweg 4 tot en met 8 op dit moment afgesloten voor onbevoegden door een doorzichtig hekwerk. Reclamant heeft hier bewust voor gekozen omwille van de sociale veiligheid gezien vanaf de openbare weg nu goed te zien is wat er gebeurt op het buitenterrein. Indien reclamant wordt gedwongen de opslag van goederen op het buitenterrein af te schermen van de openbare weg heeft dit gevolgen voor de veiligheid. Reclamant stelt derhalve voor om ook voor deze percelen middels de voorgestelde functieaanduiding reclamant te vrijwaren van de eis dat de opslag van goederen aan het zicht moet worden onttrokken vanaf de openbare weg.

Bouwvlak Groothandelsweg 8

Reclamant merkt op dat op de percelen van de Groothandelsweg het bouwvlak aan de voorzijde strak langs de bestaande bebouwing is getrokken. Echter, reclamant heeft plannen om aan de zijde van de weg een nieuw kantoorgebouw te plaatsen. Omwille van een soepele bedrijfsvoering en een handige indeling van het nieuwe kantoor is het wenselijk om het bouwvlak voor het perceel aan de Groothandelsweg 8 ongeveer twee meter naar het westen te leggen. Reclamant verzoekt derhalve het bouwvlak ter hoogte van Groothandelsweg 8 twee meter naar voren (naar het westen) te verplaatsen.

Bouwvlak Koopmansweg 6

Reclamant stelt dat op het perceel van Koopmansweg 6 het bouwvlak aan de noordzijde niet toereikend is voor haar toekomstplannen. Reclamant wil in een hoek aan de noordzijde een overkapping kunnen realiseren. Dat is met dit bouwvlak niet mogelijk. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Beoordeling

Bestemmingscategorie

De activiteiten van het bedrijf betreffen de verhuur van transportmiddelen (SBI-code 7739, milieucategorie 3.1) en metaalbewerking (SBI-code 2562). Het betreft hier de productie en reparatie van containers met een werkplaats groter dan 200 m². Derhalve is dit aan te merken als een categorie 3.2 activiteit.

In het ontwerpbestemmingsplan worden in algemene zin bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid op het bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Omdat de huidige bedrijfsactiviteiten van de reclamant binnen milieucategorie 3.2 vallen, wordt het opnemen van een specifieke aanduiding conform het voorstel van de reclamant niet nodig geacht. Op dit punt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stapelhoogte

Vooropgesteld wordt dat het bedrijf van de reclamant is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' en derhalve niet de regels in artikel 4 (Bedrijf), maar de regels in artikel 7 (Bedrijventerrein) van toepassing zijn. Dit is relevant, omdat de regeling voor opslag van goederen in deze bestemming van elkaar verschilt. De gemeente Nijmegen hanteert voor alle bedrijventerreinen een maximum stapelhoogte van 5 meter. Dit betreft een verruiming van de geldende beheersverordening, die slechts een stapelhoogte van 3 meter toestaat. Gelet op de aard van het bedrijventerrein (klassiek gemengd) en met het oog op de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein, is de gemeente geen voorstander van een

verdere verruiming van de stapelhoogte. Bovendien streeft de gemeente naar een uniforme regeling voor het hele bedrijventerrein. Om deze reden kan niet worden ingestemd met het verzoek van reclamant.

Reclamant merkt verder terecht op dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. Dit betreft een regeling die de gemeente Nijmegen op alle bedrijventerrein toepast. Op grond van de geldende beheersverordening is buitenopslag echter ook *buiten* het bouwvlak toegestaan. Om deze reden zal buitenopslag ook buiten het bouwvlak worden toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'. Deze aanduiding wordt opgenomen voor de gronden die zijn gelegen op minder dan 5 meter afstand tot de bestemming 'Verkeer'. In deze zone is buitenopslag vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en veiligheid niet gewenst. Het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de ambtshalve wijziging in paragraaf 4.4. Voor de reclamant geldt dat het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag grotendeels voortgezet kan worden. Een uitzondering hierop betreffen de gronden waarvoor de aanduiding 'opslag uitgesloten' wordt opgenomen.

Wat betreft het onttrekken van buitenopslag aan het directe zicht, geldt dat deze bepaling niet is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein' en derhalve niet relevant is.

Bouwvlak Groothandelsweg 8

Op grond van de geldende beheersverordening (dat het bestemmingsplan Oosterhout – Bedrijventerrein 1990 bekrachtigd) is het bouwvlak op 10 meter uit de weg gesitueerd. In het ontwerpbestemmingsplan verspringt het bouwvlak ter plaatse van het perceel van reclamant, omdat er aan de noordzijde van het perceel een portocabin op minder dan 10 meter uit de weg is gesitueerd. Deze portocabin is niet vergund en in beginsel ook verplaatsbaar.

De zienswijze van reclamant vormde een aanleiding om de grens van het bouwvlak (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) aan de even zijde van de Groothandelsweg nogmaals te beoordelen. Deze beoordeling leidt ertoe dat de grens van het bouwvlak over de gehele lengte van de Groothandelsweg – uitsluitend de even zijde, ter plaatse van de nummers 6 tot en met 16 – op 10 meter uit de weg gesitueerd. Dit is geheel overeenkomstig de bestaande rechten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk dat de bebouwing dichter op de weg wordt gesitueerd. Dit betekent dat niet tegemoet wordt gekomen aan het verzoek van reclamant om het bouwvlak aan de voorzijde te verruimen. Binnen de kaders van het (ontwerp)bestemmingsplan bestaat wel de mogelijkheid om een bedrijfsgebonden kantoorruimte in twee bouwlagen te realiseren. Ook ter plaatse van de portocabin wordt het bouwvlak op 10 meter uit de weg gelegd. Deze komt daarmee deels buiten het bouwvlak te vallen.

Bouwvlak Koopmansweg 6

Aan de noordzijde van het perceel van reclamant zijn de gebruiksmogelijkheden al aanzienlijk verruimd. De bestemming 'Bedrijventerrein' is in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie, ten koste van de bestemming 'Groen'. Het bestemmingsplan 'Oosterhout – Bedrijventerrein 1995' voorzag hier in een groenstrook met een breedte van 10 meter. Deze is met 4 meter teruggebracht ten gunste van het bedrijf van reclamant. Omdat er binnen het bouwvlak nog voldoende ruimte is voor het realiseren van een overkapping, ziet de gemeente geen aanleiding om een overkapping toe te staan op de door reclamant aangegeven locatie.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Verbeelding: het bouwvlak van de bedrijfspercelen aan de even zijde van de Groothandelsweg (nummers 6 tot en met 16) wordt over de gehele lengte van de Groothandelsweg op 10 meter uit de weg gesitueerd.
2. Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt de regeling voor buitenopslag aangepast. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.4 van deze zienswijzennota.

3.16 Reclamant 16

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat het concept bestemmingsplan in het kader van vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd. Hierbij heeft reclamant diverse opmerkingen gemaakt en aangegeven dat nog geen positief wateradvies verstrekt kon worden. Reclamant stelt dat de opmerkingen slechts ten dele zijn verwerkt wat maakt dat het ontwerpbestemmingsplan een aantal inhoudelijke en juridische gebreken kent.

Reclamant en de gemeente Nijmegen hebben in januari 2010 een convenant gesloten voor de realisatie van het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong, waarin afspraken zijn gemaakt voor de realisatie van de Waalsprong en inliggende watersystemen. Reclamant geeft aan dat het convenant ook toeziet op het gebied van onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant niet beschreven op welke wijze met deze afspraken wordt omgegaan.

Daarnaast geeft reclamant aan dat het plangebied een tekort heeft aan oppervlaktewater in relatie tot de aanwezige hoeveelheid verharding, wat leidt tot afwenteling op het benedenstroomse gebied. In het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong is de benodigde waterberging benoemd welke benodigd is voor het totale gebied De Grift. Reclamant stelt dat in onderhavig bestemmingsplan niet voorzien wordt in de realisatie van een gedeelte van de waterbergingsopgave. De consequentie hiervan is volgens reclamant dat de gehele opgave gerealiseerd zal moeten worden in het nog vast te stellen bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein De Grift. Reclamant verzoekt om dit expliciet te maken in het bestemmingsplan en dit door te leggen als opgave naar het nog op te stellen bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein De Grift.

Tot slot constateert reclamant dat de regels bij het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende waarborg bieden voor de instandhouding van het doelmatig functioneren van het hoofdwatersysteem en verzoekt daarom dat de regel 'Water' te vervangen door de modelregel zoals deze door het waterschap wordt gehanteerd.

Voor overige technische en inhoudelijke opmerkingen bij de zienswijze wordt door reclamant verwezen naar de opmerkingen in bijlage 1.

- Verbeelding
 1. Op de verbeelding ontbreekt de rioolwatertransportleiding welk alle afvalwater vanuit de Waalsprong transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Arnhem via een tracé aan de westzijde van het spoorlichaam.
 2. De bestaande A-watergangen zijn correct op de verbeelding opgenomen. Echter, ook watergangen van onderschikt belang zijn ook als Water bestemd. Vanuit de belangen van het waterschap is dit niet vereist. Wij wijzen u erop dat deze keuze kan leiden tot striktere regelgeving dan vanuit de waterhuishouding noodzakelijk is.
 3. Naastgelegen beheerstroken, essentieel voor het in standhouden van de waterhuishouding zijn conform wensen opgenomen met een dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. Ter plaatse van de kruising met openbare wegen is deze dubbelbestemming niet opgenomen. Wij verzoeken u de dubbelbestemming tevens te projecteren over de beduikerde A-watergangen. Dit betreft de kruising van de A-watergang met de Stationsstraat en de kruising met de toerit naar de meest oostelijke windmolen.
- Regels
 4. Artikel 13 Water biedt de mogelijkheid tot het realiseren van ondergeschikte bouwwerken ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming binnen de bestemming 'Water'. Het toestaan van

uitbreidingen van bestaande bouwwerken binnen het profiel van A-watgangen kan niet zonder meer worden toegestaan. Het belang van een goede waterhuishouding verzet zich hiertegen.

- Toelichting

5. In paragraaf 4.5 is gesteld dat er sprake is van een “waterrijk gebied”. Wij willen u erop wijzen dat dit gebied een tekort aan oppervlaktewater heeft in relatie tot de aanwezige hoeveelheid verharding. Dit komt niet overeen met de beeldvorming die wordt gecreëerd door de gekozen bewoording ‘waterrijk gebied’. In het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong is de benodigde waterberging benoemd welke benodigd is voor het totale gebied De Grift. Deze opgave wordt gedeeltelijk veroorzaakt door het bestaand bedrijventerrein en deels door het nog nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. In het onderliggende bestemmingsplan voorziet u niet in de realisatie van een gedeelte van deze waterbergingsopgave. De consequentie van deze keuze is dat de gehele opgave gerealiseerd zal moeten worden in het nog vast te stellen bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein De Grift. Wij verzoeken u de consequenties van deze keuze te bevestigen door deze expliciet in de toelichting op te nemen.
6. De begrenzing van het plangebied zoals opgenomen in paragraaf 4.5 is onvolledig en komt niet overeen met de begrenzing van de verbeelding. Wij verzoeken u de begrenzing correct en eenduidig op te nemen in alle onderdelen van het bestemmingsplan.
7. In paragraaf 4.5 is aangegeven dat voor nieuwe ontwikkelingen een duurzaam gescheiden afwatering van het hemelwater moet worden gerealiseerd. Een overweging daarbij is naar wij aannemen de doelstelling om schoon hemelwater zo lang mogelijk vast te houden in het gebied en niet overbodig af te voeren naar de RWZI. In de toelichting is echter geen relatie gelegd met de milieucategorie van de bedrijven welke het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor de omgang met hemelwater en afvalwater is de nota 'Samen door één buis' d.d. januari 2019 van kracht. Voor bedrijventerreinen met milieucategorieën 3 en 4 is sprake van risico's op verontreiniging van het oppervlaktewater en geldt de voorkeursmaatregel het lozen via een Verbeterd Gescheiden Stelsel conform de huidige situatie. Een gewenste transformatie van het stelsel vereist overleg met het waterschap als waterkwaliteitsbeheerder. Wij verzoeken u de nota Samen door één buis op te nemen in de toelichting.

Reclamant maakt derhalve bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform deze opmerkingen.

Beoordeling

De gemeente en waterschap hebben zoals reclamant aangeeft een convenant gesloten over de realisatie van het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong. Het bestaande bedrijventerrein de Grift en Rietgraaf maken in dit plan onderdeel uit van het watersysteem De Grift. De gemeente onderschrijft dat voor het bestaande bedrijventerrein een wateropgave ligt als onderdeel van het klimaatbestendig maken van het huidige bedrijventerrein. De gemeente ziet dit als een ontwikkelopgave voortkomend uit een beheersituatie. En ook als een ontwikkelopgave die los staat van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. Dit bestemmingsplan betreft namelijk een conserverend bestemmingsplan.

Mede in samenhang met de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift werkt de gemeente momenteel aan een waterhuishoudkundig plan. Dit plan gaat in op de opgave voor zowel het bestaande bedrijventerrein als de uitbreiding. Uit dit plan zal blijken wat de omvang van de opgave is, hoe en waar deze opgave gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt hierbij voor de gemeente is dat de benodigde maatregelen voor de wateropgave voor het

bestaande bedrijventerrein ook onafhankelijk van de uitbreiding gerealiseerd moeten kunnen worden.

Op inhoud is de regeling voor de bestemming 'Water' in voorliggend bestemmingsplan gelijk aan de modelregeling die reclamant heeft toegestuurd. Zie verder de beantwoording onder punt 4 hieronder.

Ten aanzien van de technische en inhoudelijke opmerkingen voor de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan wenst de gemeente als volgt te reageren:

Verbeelding

1. Conform het verzoek van de reclamant nemen we (het tracé van) de rioolwatertransportleiding over op de verbeelding. De betreffende leiding wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.
2. Conform het verzoek van de reclamant zal de bestemming van watergangen met een ondergeschikt belang worden aangepast. Alleen A en B-watergangen behouden de bestemming Water. Concreet betekent dat de watergangen gelegen tussen de Stationsstraat en de spoorlijn Arnhem – Nijmegen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer' worden getrokken.
3. Conform verzoek bestemmen we de twee benoemde kruisingen voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'.

Regels

4. Conform verzoek verwijderen we uit artikel 13 de mogelijkheid om ondergeschikte bouwwerken van aangrenzende hoofdgebouw(en) te realiseren in de naastgelegen bestemming. Dit betekent dat de bepalingen in lid 13.1 sub b en sublid 13.2.2 sub a komen te vervallen. De overige subleden worden doorgenummerd.

Toelichting

1. Het woord 'waterrijk' zal uit de zin worden gehaald. Voor de reactie op het overige dat reclamant inbrengt bij punt 5 wordt verwezen naar de eerste twee alinea's onder 'Beoordeling'.
2. Per abuis is alleen de begrenzing van het deelgebied De Grift getoond in paragraaf 4.5. Een luchtfoto met begrenzing van het totale plangebied – inclusief De Rietgraaf – wordt ingevoegd ter vervangen van de vorige afbeelding.
3. Conform voorstel wordt in de toelichting een verwijzing gemaakt naar de nota 'Samen door één buis' en wordt beschreven op welke wijze deze nota zich verhoudt tot bedrijven in milieucategorie 3 en 4. De volgende passage wordt opgenomen:

"Tot slot is heeft het waterschap in 2019 de nota "Samen door één buis" vastgesteld. Deze nota is primair gericht op het samen (gemeenten en waterschap) beheersen van lozingen uit de riolering en het zo bijdragen aan een goede waterkwaliteit en leefomgeving. Uit deze nota volgt dat bij het maken van de afweging of infiltratie van hemelwater gewenst c.q. acceptabel is, gebruik kan gebruik worden gemaakt van de 'Adviestabel omgang afstromend hemelwater'. Daaruit volgt dat er bij bedrijvigheid in milieucategorie 3 of 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten een klein risico bestaat op verontreinigd afstromend hemelwater. Voor afstromend hemelwater van dergelijke bedrijfsperven wordt daarom minimaal geadviseerd een bodem- of bermpassage toe te passen en bij voorkeur een verbeterd gescheiden stelsel aan te brengen. Bij het afkoppelen van afstromend hemelwater dient rekening te worden gehouden met het voorgaande."

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Verbeelding: (het tracé van) de rioolwatertransportleiding wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.
- Verbeelding: de bestemming van watergangen met een ondergeschikt belang worden aangepast. Alleen A en B-watergangen behouden de bestemming Water. Concreet betekent dat de watergangen gelegen tussen de Stationsstraat en de spoorlijn Arnhem – Nijmegen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer' worden getrokken.
- Verbeelding: de twee benoemde kruisingen worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'.
- Regels: in artikel 13 komt de mogelijkheid om ondergeschikte bouwwerken van aangrenzende hoofdgebouw(en) te realiseren in de naastgelegen bestemming te vervallen. Dit betekent dat de bepalingen in lid 13.1 sub b en sublid 13.2.2 sub a komen te vervallen. De overige subleden worden doorgenummerd.
- Toelichting: in paragraaf 4.5 wordt het woord 'waterrijk' verwijderd.
- Toelichting: in paragraaf 4.5 wordt een luchtfoto met begrenzing van het totale plangebied – inclusief De Rietgraaf – ingevoegd ter vervanging van de vorige afbeelding.
- Toelichting: in de toelichting wordt een verwijzing gemaakt naar de nota 'Samen door één buis' en wordt beschreven op welke wijze deze nota zich verhoudt tot bedrijven in milieucategorie 3 en 4.

3.17 Reclamant 17

Inhoud zienswijze

Reclamant haalt in de zienswijze een aantal punten aan:

Stikstofemissie

Reclamant geeft aan dat in artikel 7.3.8 is weergegeven dat strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval een gebruik is waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken. Toename van stikstofemissie is aan de orde (artikel 1.123) wanneer de emissie van stikstof meer bedraagt dan de emissie die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk aanwezig was. Reclamant is van mening dat deze bepaling omtrent stikstof in strijd is met de rechtszekerheid. Reclamant verzoekt om artikel 7.38 sub d uit de planregels te schrappen, althans anders vorm te geven.

Groenstrook

Reclamant geeft aan dat aan de westzijde van het plangebied zich een gedeelte verkeersbestemming en een gedeelte groenbestemming bevindt. Over dit gedeelte ligt een hoogspanningsleiding. Op deze bestemming mag eigenlijk ingevolge artikel 16.2.2 (vrijwel) niets worden gebouwd. Het is reclamant bekend dat de netbeheerder voornemens is de hoogspanningsleidingen op deze plaats ondergronds te gaan leggen binnen de planperiode. Reclamant geeft aan dat het onder die omstandigheden denkbaar zou zijn om de groenstrook en de verkeersbestemming te bebouwen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Echter, dit is onmogelijk gezien de voorliggende groen- en verkeersbestemming. Derhalve verzoekt reclamant om op deze percelen een bedrijfsbestemming en een bouwvlak te leggen, met dien verstande dat daarop niet mag worden gebouwd zolang de hoogspanningsleiding feitelijk nog aanwezig is en/of het ondergronds gaan daarvan nog niet is voltooid.

Vijver/kolk

Reclamant stelt dat aan de noordzijde van het plangebied zich een waterpartij met een omliggende groenbestemming bevindt. Reclamant merkt op dat in de toelichting op het bestemmingsplan nergens wordt aangegeven dat deze groenvoorziening (1) een ecologische waarde heeft, (2) behouden zou moeten worden of (3) landschappelijk van waarde is. Reclamant verzoekt dat dit plangedeelte ook een bedrijfsmatige bestemming krijgt zodat het voor bebouwing en bedrijfsmatig gebruik kan worden ontwikkeld.

Ultrasport

Reclamant geeft aan dat in het plangebied is aan de Noordzijde van bedrijventerrein de sportschool 'Ultrasport' legaal is gevestigd, voor de periode van 10 jaar (tot en met 2027). Uit de motivering van de vergunning blijkt dat de vergunning destijds voor 10 jaar is verleend, omdat andere wijzen van vergunningverlening niet mogelijk waren en omdat een bestemmingswijziging een te omvangrijke procedure vergde. Reclamant ziet de herijking van het bestemmingsplan als een kans om de sportschool definitief legaal te maken door deze positief te bestemmen. Reclamant geeft aan dat in de periode vanaf 2017 geen klachten zijn binnengekomen over de vestiging. Daarnaast heeft het geen conflicten met de bedrijfsbestemming opgeleverd en is er geen parkeeroverlast ontstaan. Reclamant verzoekt daarom de sportschool positief te bestemmen, binnen de huidige begrenzingen.

Bristol & Kluswijz

Reclamant merkt op dat zich in het plangebied een vestiging van Bristol, alsmede een bouwmarkt onder de naam Kluswijz bevindt. In het plan wordt Bristol slechts gelegaliseerd zolang het gaat om 'de bestaande detailhandel'. Reclamant stelt dat Bristol al jaren probleemloos op deze locatie is gevestigd en verzoekt daarom de bestemmingsplanomschrijving aldus aan te passen dat deze niet afhankelijk is van het

bestaande gebruik, maar een 'reguliere' detailhandelsbestemming op het perceel te leggen.

Voor Kluswijs geldt volgens de toelichting het volgende: "Bouwmarkt Kluswijs is gevestigd aan de Windmolenweg 15 met SBI-code 47528. Het bedrijf is eerder positief toegestaan, maar past niet in de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan. Het heeft daarom een specifieke aanduiding gekregen." Reclamant stelt dat indien er een legale situatie is, deze niet op thans voorziene wijze onder het overgangsrecht kan worden gebracht.

Reclamant verzoekt het Ontwerp voor zowel Kluswijs als Bristol te wijzigen, in ieder geval door het woord 'bestaand' uit de voorschriften te verwijderen en er ook in de toelichting geen misverstand over te laten bestaan dat hier geen sprake is van overgangsrecht of een uitsterfconstructie, maar van een daadwerkelijke positieve bestemming.

Beoordeling

Stikstof

Artikel 1.123 in relatie tot artikel 7.3.8 onder d geeft aan dat toename van stikstofemissie niet is toegestaan. Dit betekent dat bedrijfsactiviteiten die niet leiden tot toename zijn toegestaan, mits passend binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat ontwikkelingen die slechts gepaard gaan met een zeer geringe toename van de stikstofemissie – afgerond niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar – zijn toegestaan, omdat deze niet leiden tot een significant effect op de stikstofdepositie. Voor ontwikkelingen die dit plafond overschrijden, zal een aparte buitenplanse procedure moeten worden gevolgd. De rechtszekerheid is niet in het geding.

Groen- en verkeersstrook

Het bestemmingsplan is met name bedoeld om de huidige situatie vast te leggen. Er is onderzocht of de bedoelde groen- en verkeersstrook gewijzigd zou kunnen worden in een bedrijfsbestemming. De uitkomst is dat de gemeente niet kan instemmen met de voorgestelde bestemmingswijziging. Het toevoegen van extra m²'s bedrijventerrein is om meerdere redenen niet gewenst:

- 1) in het Regionaal Programma Werklocaties zijn regionale afspraken gemaakt de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Het is niet zonder meer mogelijk om nieuwe kavels bedrijventerrein toe te voegen. Het RPW 2021-2024 maakt de ontwikkeling van de Grift Noord (aan de oostzijde van de Griftdijk), Zuid (ten zuiden van de Stationsstraat) en West (naast Total) mogelijk. Hiervoor is nu een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding. Het uitbreiden van bedrijventerrein de Rietgraaf maakt daar geen deel van uit. Het toevoegen van extra kavels van meer dan 0,5 ha vraagt om een nieuwe regionale toets en ruimtelijke afweging
- 2) in het RPW (en ook het gemeentelijk beleid) zijn vergroening, klimaatadaptatie en verduurzaming belangrijke thema's. Het behoud (en versterken) van groen op (bestaande) bedrijventerreinen zorgt o.a. voor minder hittestress en maakt de terreinen aantrekkelijker.

Vijver/kolk

Het bestemmingsplan is met name bedoeld om de huidige situatie vast te leggen. De conclusie is om dezelfde redenen als bij de groen- en verkeersstrook. Er kan niet ingestemd worden met een bestemmingswijziging naar een bedrijfsbestemming. Daar komt bij dat de vijver/kolk is opgenomen op de Legger van het Waterschap en is aangewezen ten behoeve van waterberging.

Ultrasport

De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om de sportschool permanent te bestemmen. Een sportschool betreft een voorziening die goed inpasbaar is in een stedelijke woonomgeving, in de nabijheid van andere voorzieningen. Een sportschool

hoort niet per definitie – en bij voorkeur zelfs niet – op een bedrijventerrein thuis. Zeker gelet op de schaarse ruimte voor bedrijvigheid binnen de gemeente, is het niet wenselijk de sportschool permanent toe te staan op de huidige locatie. Het feit dat de sportschool op de huidige locatie goed functioneert en geen overlast veroorzaakt, doet daar niets aan af. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bristol & Kluswijs

Op basis van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) wordt grootschalige en perifere detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in zogenaamde concentratiegebieden. De Grift en Rietgraaf zijn niet als zodanig aangewezen. Voor solitaire detailhandelsfuncties op bedrijventerreinen hanteert het RPW de lijn om het gebruik na bedrijfsbeëindiging te bevriezen. Dit betekent dat de bestaande vestiging en het bestaande gebruik wordt gehandhaafd, maar er geen vierkante meters detailhandel toegevoegd mogen worden. Bedrijfsopvolging is op grond van het RPW toegestaan, zolang de locatie in gebruik blijft voor dezelfde functie. Het gaat om voortgezet identiek gebruik (dezelfde soort perifere detailhandel). De gemeente Nijmegen wenst na bedrijfsbeëindiging van perifere detailhandelsvestigingen op bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf, de betreffende functie expliciet onmogelijk te maken. Dit volgt ook nadrukkelijk uit de gebiedsvisie voor De Grift uit 2020. Bristol betreft een detailhandelsonderneming die niet thuishoort op een bedrijventerrein, maar in een regulier winkelgebied of in een zogenaamd concentratiegebied (aangewezen in het RPW). Om deze reden is voor de vestiging van Bristol in lid 7.3.3 bepaald dat wanneer het gebruik van de gronden voor detailhandel is beëindigd, dit gebruik niet opnieuw mag worden uitgeoefend. De Kluswijs betreft een bouwmarkt. Een dergelijke vorm van detailhandel wordt wel passend geacht op een bedrijventerrein. Kluswijs is dan ook positief bestemd. Op de vestiging van Kluswijs is geen uitsterfconstructie van toepassing. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.18 Reclamant 18

Inhoud zienswijze

Reclamant voert een aantal punten aan:

- Reclamant geeft aan dat kans bestaat dat het verkeer stagneert op de Stationsstraat en/of de Griftdijk en vraagt zich hierom af of in het ontwerp rekening wordt gehouden met wisselend gebruik van de verschillende routes.
- Daarnaast stelt reclamant dat het ontwerp ontsluiting van het verkeer van Grift West naar Griftdijk onmogelijk en geeft aan dat het kruispunt bij de entree van OSC, wat nu al heel druk is, straks gemengd wordt met meer soorten verkeer. Reclamant vraagt zich af of de gemeente ontsluiting naar de Griftdijk wil overwegen (het stuk dat als 'groen' is benoemd, tussen Bistro en Total).
- Vervolgens stelt reclamant dat de ingang van het sportpark OSC momenteel gevaarlijk is en wenst van de gemeente om hier een verkeersveilige ingang te realiseren.
- Reclamant wenst een voorziening voor voetgangers van de bushaltes naar Avontura en de Lidl.
- Reclamant geeft aan dat in het overleg over het plan Stationsstraat is genoemd dat verkeer uit Slijk-Ewijk etc. wordt ontsloten via Park15. Reclamant stelt dat deze ontsluiting uitermate belangrijk is gezien de hulpdiensten bij een ongeval of afsluiting van de kruising Stationsstraat/Griftdijk geen enkele escape heeft. Reclamant vraagt zich af of dit plan uitgesloten is.
- Tot slot geeft reclamant aan dat niet voldoende rekening is gehouden met toenemende verkeersbewegingen in dit gebied vanwege extra woningbouw en toename van industriële activiteiten. Reclamant wenst dat dit meer aandacht krijgt.

Beoordeling

Uw zienswijze heeft betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan ook niet aangepast.

Recentelijk heeft de gemeente Nijmegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift, waaronder ook de aanpassingen aan de bestaande verkeersinfrastructuur (o.a. Griftdijk en Stationsstraat). Wij onderschrijven de samenhang tussen de ontsluiting van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein en hebben dit op elkaar afgestemd.

In het kader van het thans voorliggende bestemmingsplan nemen wij uw zienswijze voor kennisgeving aan. Indien gewenst kun u uw zienswijze inbrengen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.19 Reclamant 19

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat huidige bestemmingen op de website van de gemeente en in het bestemmingsplan worden vastgelegd/aangepast naar hoe deze in de jaren zijn gegroeid. Naar mening van reclamant gebeurt dit niet voor alle bestemmingen in het betreffende gebied. Reclamant stelt dat de actualisatie van de bestemming van enkele woningen aan de Stationsstraat, gezien de formulering bij dit bestemmingsplan, meegenomen zou moeten worden in dit bestemmingsplan.

Beoordeling

De begrenzing van dit bestemmingsplan komt op hoofdlijnen overeen met de beheersverordening ‘Nijmegen Bedrijventerrein Oosterhout en Rietgraaf e.o.’ uit 2010. Wel zijn er enkele percelen buiten het plangebied gelaten, omdat deze deel uitmaken van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein De Grift. Hiervoor wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen (Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift). Daarnaast zijn er – ten opzichte van de beheersverordening uit 2010 – juist enkele aangrenzende percelen binnen het plangebied getrokken, omdat anders een versnipperd beeld ontstond. De Stationsstraat vormt een logische begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde en de gemeente ziet op dit moment geen aanleiding daarvan af te wijken. Dit zou een te grote wijziging betreffen in deze fase van de ruimtelijke procedure en de kans op een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanzienlijk vergroten. De gemeente Nijmegen vindt dit niet wenselijk. Volledigheidshalve wil de gemeente reclamant erop wijzen dat de verplichting om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren per 1 juli 2018 is komen te vervallen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.20 Reclamant 20

Inhoud zienswijze

De zienswijze van reclamant 20 is net buiten de zienswijzentermijn ingekomen en wordt daarom buiten behandeling gelaten. De zienswijze van reclamant heeft bovendien voor een groot deel betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan de zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden.

Het tweede deel van de zienswijze betreft geen inhoudelijk bezwaar, maar heeft betrekking op de wijze waarop het bestemmingsplan geïnterpreteerd c.q. gelezen moet worden. Reclamant stelt namelijk dat in het bestemmingsplan niet vermeld is wat de maximale hoogte van de hoofdgebouwen is. Dit deel van de zienswijze is daarom uit coulance toch voorzien van een beantwoording.

Beoordeling

Het tweede deel van uw zienswijze gaat over het ontbreken van een maximale hoogte voor (hoofd)gebouwen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Deze bouwvlakken zijn weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn bovendien alle bouwvlakken voorzien van een maximum goot- en bouwhoogte. Deze kan per hoofdgebouw verschillen en is afgestemd op de bestaande situatie en/of de geldende rechten. De goot- en bouwhoogten zijn onder meer te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

4.1 Milieucategorisering

In het ontwerpbestemmingsplan worden in algemene zin bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid op bedrijventerrein De Grift bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan. Daarmee wordt meer recht gedaan aan het karakter van de thans aanwezige bedrijven op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Bovendien sluit dit beter aan bij de toegestane milieucategorieën op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het bestemmingsplan wordt daarom als volgt aangepast:

- Op de verbeelding worden alle percelen op bedrijventerrein De Grift – voor zover voorzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ – voorzien van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’.
- Aan lid 7.1 van de regels wordt een nieuw sub b toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;”. De overige leden worden doorgenummerd.

Op bedrijventerrein De Rietgraaf bevinden zich uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3.1. Voor dit bedrijventerrein ziet de gemeente geen aanleiding de milieucategorisering te verruimen, mede gelet op de ligging nabij het Chaletpark Halve Weg,

4.2 Veiligheidszone aardgastransportleiding

Op de verbeelding wordt de PR 10⁻⁶ van de aanwezige aardgastransportleiding voorzien van de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – aardgastransportleiding’. In de regels wordt een nieuw lid 24.6 toegevoegd:

24.6 Veiligheidszone - aardgastransportleiding

24.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone - aardgastransportleiding’ liggen binnen de 10⁻⁶ per jaar PR-contour van een aardgastransportleiding. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van een aardgastransportleiding.

24.6.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat, ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone - aardgastransportleiding’, nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

4.3 Verkooppunt motorbrandstoffen

Aan de Stationsstraat 27 is TotalEnergies gevestigd. Conform de geldende beheersverordening – die inhoudelijk verwijst naar het oude bestemmingsplan ‘Buitengebied Valburg-7’ – is het perceel voorzien van de bestemming ‘Servicecentrum’. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de “verkoop van motorbrandstoffen, olie en smeermiddelen, een garagebedrijf en een wasgelegenheid voor motorvoertuigen.”. Een ‘servicecentrum’ is in de voorschriften van het bestemmingsplan gedefinieerd als: “een bedrijf dat in hoofdzaak is bestemd voor de verkoop en reparatie van

motorrijtuigen, in combinatie met de verkoop van motorbrandstoffen, olie en smeermiddelen, alsmede het aanbieden van een wasgelegenheid voor motorvoertuigen.”.

Op Stationsstraat 27 is al lange tijd geen bedrijf meer aanwezig dat zich in hoofdzaak is bezighoudt met de verkoop en reparatie van motorrijtuigen. De huidige bedrijfsvoering van tankstation De Rietgraaf is in hoofdzaak gericht op de verkoop van motorbrandstoffen. Wat onder motorbrandstoffen wordt verstaan is in het verleden nooit gedefinieerd, omdat dit in de regel altijd diesel en benzine betrof. Als er een tankstation tevens lpg verkocht, zoals het bedrijf aan de Stationsstraat, wordt dit vaak expliciet vermeld in de bestemmingsomschrijving. Dit is ook gebeurd in het ontwerpbestemmingsplan.

De definitie ‘verkoop van motorbrandstoffen’ is niet meer in lijn met de huidige praktijk, waarin tankstations - naast diesel, benzine en lpg – ook steeds vaker lng (liquid natural gas), cng (compressed natural gas) en waterstof aanbieden. Deze brandstoffen en de daarbij behorende vulpunten en afvulinstallaties hebben een risicocontour, omdat ze bij een calamiteit gevaar opleveren voor de omgeving. De verkoop van deze motorbrandstoffen is dus niet overal gewenst. Om deze reden wordt TotalEnergies voorzien van een maatwerkbestemming conform de bestaande (legaal aanwezige) situatie. Als gevolg hiervan wordt sublid 4.3.1 (toegestaan gebruik) als volgt gewijzigd:

4.3.1 Toegestaan gebruik

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – puinbreker’ mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van een in pandige puinbreker.
- b. Ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg’ mogen gronden en gebouwen gebruikt worden voor:
 - a. de verkoop van motorbrandstoffen, met dien verstande dat uitsluitend de verkoop van diesel, benzine en lpg is toegestaan;
 - b. ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 175 m².

Om de verkoop van andere motorbrandstoffen in de toekomst mogelijk te maken, wordt in lid 4.4 (afwijken van de gebruiksregels) een nieuw sub c toegevoegd:

- a. sublid 4.3.1 teneinde de verkoop van motorbrandstoffen anders dan diesel, benzine en lpg toe te staan, mits:
 1. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt;
 2. dit milieuhygiënisch en ruimtelijke inpasbaar is.

4.4 Buitenopslag

Mede naar aanleiding van enkele zienswijzen zijn de regels voor buitenopslag nog eens kritisch tegen het licht gehouden. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met de regels die Nijmegen op andere bedrijventerreinen hanteert, maar gaat voorbij aan de bestaande rechten (op grond van de geldende beheersverordening). Op grond van het bestemmingsplan ‘Oosterhout - Bedrijfsterrein 1990’ mogen onbebouwde gronden worden gebruikt voor buitenopslag, mits de stapelhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en op een afstand van 5 meter uit de bestemming ‘Wegen’. Het bestemmingsplan ‘Oosterhout - Bedrijfsterrein 1995’ staat buitenopslag op onbebouwde gronden toe, mits de stapelhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en op een afstand van 5 meter uit de bestemming ‘Groen’ langs de Stationsstraat.

In het bestemmingsplan 'Bedrijfshallen Griftdijk herziening 1988' zijn geen regels gesteld aan buitenopslag. Gelet op de aard van dit bedrijventerrein is buitenopslag hier ook niet gewenst.

Om te komen tot een uniforme regeling voor het gehele bedrijventerrein, is gezocht naar een regeling die recht doet aan zowel de bestaande (historische gegroeide) situatie als de bestaande rechten op grond van de geldende beheersverordening. Daarnaast is ook wenselijk dat de regeling voor buitenopslag zo veel mogelijk aansluit bij de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Voor het bestaande bedrijventerrein De Grift betekent dit dat buitenopslag zowel binnen als buiten het bouwvlak wordt toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'. Deze aanduiding wordt opgenomen voor de gronden op minder dan 5 meter uit de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Groen' langs de Stationsstraat. De stapelhoogte van buitenopslag vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter (overeenkomstig de geldende beheersverordening). Voor buitenopslag achter (het verlengde van) de voorgevel mag de stapelhoogte niet meer bedragen dan 5 meter. Dit betreft een verruiming van de bestaande rechten.

Voor bedrijventerrein Rietgraaf geldt dat buitenopslag buiten het bouwvlak überhaupt niet gewenst is. In de praktijk is hier ook geen sprake van. Uitzondering hierop vormt de buitenopslag bij bouwmarkt KlusWijs. Deze zal positief bestemd worden. De overige gronden buiten het bouwvlak worden voorzien van de aanduiding 'opslag uitgesloten'.

Het voorgaande betekent dat het sublid 7.3.8 sub c als volgt wordt gewijzigd: "*opslag van goederen op onbebouwde gronden, tenzij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*

1. *niet ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';*
2. *de totale stapelhoogte bedraagt niet meer dan:*
 - a. *voor opslag van goederen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 3 meter;*
 - b. *voor opslag van goederen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 5 meter.*

4.5 Eenduidige regeling windturbines

Om te komen tot een eenduidige regeling voor de vrijwaringszone (PR 10⁻⁵ contour) en veiligheidszone (PR 10⁻⁶ contour) van windturbines binnen de gemeente Nijmegen, worden de regels en verbeelding in overeenstemming gebracht met de ontwerpbestemmingsplannen 'Nijmegen Kanaalhavens – 7 (Waal Energie)' en 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'. Dit betekent dat het bestemmingsplan als volgt worden gewijzigd:

1. Op de verbeelding wordt de naamgeving van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – windturbine 10_5' gewijzigd in 'vrijwaringszone – windturbine'. De begrenzing wijzigt niet.
2. Op de verbeelding wordt de naamgeving van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – windturbine 10_6' gewijzigd in 'veiligheidszone – windturbine'. De begrenzing wijzigt niet.
3. In de regels wordt lid 24.3 (veiligheidszone – windturbine 10_5) vervangen door de volgende regels:

24.3 Vrijwaringszone - windturbine

24.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine' liggen binnen de 10⁻⁵ per jaar PR-contour van een windturbine. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het overhangen en de overslag van rotorbladen van windturbines.

24.3.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine', geen beperkt kwetsbare dan wel kwetsbare objecten zijn toegestaan.

4. In de regels wordt lid 24.4 (veiligheidszone – windturbine 10_6) vervangen door de volgende regels:

24.4 Veiligheidszone - windturbine

24.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine' liggen binnen de 10^{-6} per jaar PR-contour van een windturbine. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige windturbine.

24.4.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de binnen deze aanduiding voorkomende bestemmingen geldt dat, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine', nieuwe kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

4.6 Hoogspanningsverbinding

Op 9 maart 2020 is het bestemmingsplan 'Nijmegen ondergrondse hoogspanningskabel Rietgraaf' vastgesteld. Dit bestemmingsplan faciliteert het ondergronds brengen van de bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding (verkabelen). Abusievelijk is de situering van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' niet afgestemd op het hiervoor genoemde bestemmingsplan uit 2020, maar is de bovengrondse hoogspanningsverbinding voorzien van een dubbelbestemming. De oude hoogspanningsmasten zijn of worden binnenkort ontmanteld. Bij de vaststelling wordt de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' afgestemd op de nieuwe situatie overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan 'Nijmegen ondergrondse hoogspanningskabel Rietgraaf'. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

4.7 Overige wijzigingen

- In de regels wordt in sublid 3.2.2 sub a het woord 'hoofdgebouwen' gewijzigd in 'gebouwen'.
- Op de verbeelding wordt de plangrens op een aantal plaatsen gecorrigeerd om deze beter te laten aansluiten op het bestemmingsplan voor de uitbreiding van De Grift en het exploitatiegebied wat daarbij hoort.