

Zienswijzennota in het kader van het bestemmingsplan (Wro)

Bestemmingsplan Nijmegen Midden - 13 (Smitdraadterrein)

Gemeente Nijmegen
januari 2014

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden – 13 (Smitdraadterrein) heeft van 14 november 2013 tot en met 27 december 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 16 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in deze nota. De zienswijzen zijn te samen en per onderwerp samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn allen in hun geheel beoordeeld. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opzet van de zienswijzennota

Diverse onderwerpen worden in meerdere zienswijzen aan de orde gesteld (bijvoorbeeld het distributie planologisch onderzoek). Om te voorkomen dat een onderwerp meerdere keren en op verschillende plaatsen in de zienswijzennota wordt behandeld, is er voor gekozen om de zienswijzen per onderwerp samen te voegen en te behandelen.

Overzicht reclamanten

1. Bewoner/eigenaar Dobbelmannweg 30 en 30a, Nijmegen
2. Bewoner/eigenaar Groenestraat 253, Nijmegen
3. Brunet Advocaten, namens Winkeliersvereniging De Hazenkamp en leden (hierna ook: Winkeliersvereniging De Hazenkamp)
4. Brunet Advocaten, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V. en Coop Wieleman B.V. (hierna ook: Coop)
5. Van Harmelen Beijneveld Van Houten Advocaten, namens Muldershof-Epart (hierna ook: Muldershof-Epart B.V.)
6. Bewoners Wezenlaan
7. Bewoners Nimrodstraat
8. Buurtbewoners Wezenlaan e.o.
9. ARAG, namens Wijnhandel 'In de Blauwe Druif' (hierna ook: Wijnhandel 'In de Blauwe Druif')
10. BMD Advies, namens Alfa Laval Aalborg Nijmegen B.V. (hierna ook: Alfa Laval')
11. Bewonersgroep Dobbelmannweg
12. Bewoner/eigenaar, Wezenlaan 89, Nijmegen
13. Wijkraad Hazenkamp
14. Brunet Advocaten, namens Ondernemersvereniging Groenestraat en leden (hierna ook: Ondernemersvereniging Groenestraat)
15. Citadel Enterprises, namens eigenaar terrein Groenestraat 265/St. Hubertusstraat 10 en eigenaar perceel St. Hubertusstraat 50
16. Brunet Advocaten, namens Royal Smit Transformers B.V. (hierna ook: Royal Smit Transformers B.V.)

Onderwerp: Strijd met provinciaal beleid

Met betrekking tot het onderwerp strijd met provinciaal beleid is door reclamanten Bewoners Wezenlaan en Wijnhandel 'In de Blauwe Druif' een zienswijze naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomt:

Zienswijzen

Reclamanten vinden het bestemmingsplan in strijd met de Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie. Binnen het beleid voor Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking is een zwaartepunt het voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, en kantoren. Gezien de ontwikkelingen op winkelgebied is het laatste jaar duidelijk geworden, dat dit geen loze kreet kan zijn. Dit ontwerpbestemmingsplan is strijdig met de uitgangspunten van de provincie.

Reactie Gemeente Nijmegen

De nieuwe locatie voor detailhandel gaat niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met de uitgangspunten in de provinciale structuurvisie en verordening.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Strijd met gemeentelijk beleid

Met betrekking tot het onderwerp strijd met gemeentelijk beleid is door reclamante Bewoners Wezenlaan een zienswijze naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomt:

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan vinden het bestemmingsplan in strijd met de Structuurvisie Nijmegen 2013. Het ontwerpbestemmingsplan zet niet in op behoud en verduurzaming van bestaande woningen en gebouwen, waardoor het in strijd is met de structuurvisie waarin staat dat het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komt te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong.

Reactie van gemeente

Het bestemmingsplan past goed in de structuurvisie. Daarin wordt namelijk de nadruk gelegd op herbestemming en transformatie. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de transformatie van een voormalig industrieterrein, braakliggend, naar een invulling met woningen en een supermarkt met enkele winkels. Bovendien is in de structuurvisie te lezen dat er in veel wijken, waaronder deze wijk, nog behoefte is aan wonen met zorg. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Distributie planologisch onderzoek (dpo)

Met betrekking tot het onderwerp distributie planologisch onderzoek zijn door reclamanten:

- Winkeliersvereniging De Hazenkamp,
- Wijkraad Hazenkamp,
- Ondernemersvereniging Groenestraat,
- Wijnhandel 'In de Blauwe Druif'
- Muldershof

zienswijzen naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomen:

Bruikbaarheid en/of geldigheid van het distributie planologisch onderzoek

Zienswijzen

Reclamanten stellen aan het ontwerpbestemmingsplan een DPO uit 2009 ten grondslag is gelegd. De in het DPO genoemde cijfers zijn voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling in de wijken Hazenkamp en Nijeveld niet meer up-to-date. Het rapport dateert uit 2009 en is bij gevolg gedateerd. Verder is opmerkelijk dat, ondanks de versterking van de concurrentie (bijvoorbeeld Coöp in het oude mensa gebouw) en de sterke positie van de binnenstad en de Jacobsaan wordt uitgegaan van een afname van de toevloeiing. Echter, in de berekening wordt dit niet toegepast. Weliswaar neemt de toevloeiing procentueel af, maar absoluut genomen neemt de toevloeiing toe (van 6,7 naar 7,5 min).

Volgens reclamanten is in het DPO niet de behoefte aan een nieuwe supermarkt onderzocht, maar alleen onderzocht wat de gevolgen zouden en of dit economisch inpasbaar is. Daarnaast is in het DPO er juist nadrukkelijk voor gewaarschuwd, dat de nieuwe winkelontwikkelingen als resultaat kunnen hebben dat aanbod op een andere plek verdwijnt (DPO, blz. 13). Bovendien weet iedereen, dat de situatie van 2009 niet die van 2013 is. Het afgelopen jaar heeft de gemeenteraad hierover op initiatief van GroenLinks enige malen gesproken. Het is niet terecht, dat de gemeente met dit voorstel doet alsof er niets gebeurd is t.a.v. het winkelgedrag van consumenten.

Reactie Gemeente Nijmegen

In 2009 heeft het adviesbureau BRO het DPO voor de Groenestraat uit 2001 geactualiseerd. De gegevens die BRO gebruikt heeft dateren uit 2008/2009. In 2013 is het bestemmingsplan opgestart en was er geen distributie - planologische reden om de cijfers te actualiseren. Het onderzoek is toegespitst op de specifieke situatie voor de winkels aan de Groenestraat en omgeving. Voor de branche dagelijkse artikelen is 4 jaar (van 2009 tot 2013) heel kort om te actualiseren. Grote veranderingen in de detailhandel zoals e-commerce en dalende bestedingen hebben vooral impact op de niet-dagelijkse sector, en veel minder op de dagelijkse sector. Dit is ook bevestigd door het adviesbureau BRO.

Verder geldt dat voor wat betreft de aanbodkant er de laatste jaren weinig wijzigingen zijn aan de Groenestraat en actualisatie ook vanuit dat oogpunt niet nodig is. Voor de vraagkant geldt dat die met de herstructurering van het Willemkwartier (grotere differentiatie van woningen, meer koopwoningen) en de toevoeging van de nieuwbouw aan de Ploegstraat) als gunstig kan worden beschouwd voor de koopkrachtontwikkeling.

Voor zover reclamanten het opmerkelijk vinden dat de koopkrachttoevloeiing procentueel afneemt maar in absolute zin toeneemt, merken wij het volgende op. In het DPO wordt uitgegaan van afname van de koopkrachttoevloeiing van 30% (2001 en 2009) tot 27,5% in 2015. Ondanks deze procentuele afname, is er na realisering van het plan in absolute zin wel een stijging van de koopkrachttoevloeiing te verwachten. Deze absolute stijging is goed te verklaren omdat dit cijfer wordt berekend op grond van de totale omzet. BRO verwacht dat na realisering van het plan de

totale omzet zal stijgen tot ca. €27,3 mln. Deze omzetstijging is volgens BRO het gevolg van enerzijds bevolkingsgroei in de wijken Nijveld en Hazenkamp en anderzijds het aantrekkelijker en completer maken van het winkelaanbod aan de Groenestraat waardoor een koopkrachtbinding van ca. 75% ontstaat. Nu de totale omzet stijgt, is goed te verklaren dat ook het absolute cijfer als gevolg van koopkrachttoevloeiing enigszins stijgt (ondanks dat de koopkrachttoevloeiing procentueel iets afneemt). Er is daarom geen reden om te twifelen aan de juistheid van de bevindingen uit het DPO.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitbreidingsruimte in het DPO

Zienswijzen

Reclamanten stellen dat BRO in het DPO tot de conclusie komt dat - kort gezegd - er een theoretische uitbreidingsruimte is van 450 a 700 m² w.v.o. Het DPO gaat uit van een toename van 661 m² w.v.o., zodat dit net zou passen binnen de theoretische uitbreidingsruimte. Ook wordt in het DPO aangegeven dat bij verplaatsing van de Albert Heijn, het achterblijvende winkelpand ingevuld moet worden met een andere functie dan detailhandel in dagelijkse artikelen, omdat anders de berekende ruimte "sterk" overschreden wordt. Bij een sterke overschrijding van de berekende ruimte zijn er effecten te verwachten op het aanbod in de dagelijkse artikelensector, zowel aan de Groenestraat als in de omringende centra zoals bijvoorbeeld aan de Steenbokstraat. Reclamante heeft moeten vaststellen dat het bestemmingsplan - ten opzichte van het DPO - uitgaat van andere grootheden en dat de werkelijke toename van de aantal vierkante meters detailhandel hoger is dan de door BRO berekende theoretische uitbreidingsruimte. Als gezegd gaat het DPO uit van een uitbreiding van de detailhandelsmeters met 661 m² w.v.o. Het bestemmingsplan voorziet echter in een uitbreiding van 1.840 m² b.v.o. (1.300 m² supermarkt en 540 m² dagwinkel/dienstverlening). De verhouding w.v.o.-b.v.o. is ongeveer 78:100. Dat betekent dat (in w.v.o. uitgedrukt) de uitbreiding 1.435 m² w.v.o. bedraagt. Dat is dus ruim meer dan het dubbele dan de 661 m² waar het DPO van uitgaat. Dat impliceert ook dat de theoretische ruimte in sterke mate wordt overschreden en dat dit bestemmingsplan dus ernstige gevolgen zal hebben op het voortbestaan van het bestaande detailhandelsaanbod. Toenemende leegstand zal hiervan het gevolg zijn. Blijkens de toelichting in het bestemmingsplan (p. 21) is dat ook onderkend ("de verwachting is dan ook dat in de toekomst er een toenemende leegstand ontstaat in buurtwinkelcentra"). In het ontwerpbestemmingsplan is daaraan geen gewicht toegekend, althans zijn daaraan ten onrechte geen consequenties verbonden. Ten onrechte omdat de toenemende leegstand gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat alsmede het ondernemersklimaat. Dit klemmt te meer nu planologisch niet is geborgd dat het achterblijvende winkelpand van AH niet herbestemd is zodat het ook na verplaatsing van Albert Heijn mogelijk blijft dat zich in dat pand een detailhandelsbedrijf in dagelijkse artikelen vestigt. Dat doet de overschrijding alleen nog maar verder toenemen.

Reactie Gemeente Nijmegen

In het detailhandelsbeleid van de gemeente Nijmegen staat dat zittende supermarkten kunnen uitbreiden tot een maximum van 1.500 m² bvo mits dit ruimtelijk is in te passen en er geen grote negatieve gevolgen zijn voor de distributieve structuur. Ruimtelijk is op het terrein van voormalig Smitdraad een nieuwe locatie gevonden. De distributieve ruimte is berekend op basis van een DPO van BRO. Hierbij is uitgegaan van de volgende gegevens. Huidige winkel: 627 m² wvo. Nieuwe ontwikkeling: 910 m² supermarkt, 88 m² slijterij en 290 m² dagwinkel = 1.288 m² wvo (1.840 m² bvo). In het rapport van BRO van 2009 is men er van uitgegaan dat de huidige winkel een andere invulling krijgt. Bij de nieuwe ontwikkeling is uitgegaan van een verhouding bvo / wvo van 70 : 100 70% van 1.840 m² = 1.288 m². De 1.288 m² wvo nieuwe ontwikkeling minus 627 m² wvo huidige winkel = toename van 661 m² wvo. De theoretische uitbreidingsruimte volgens het rapport is 450 tot

700 m². Conclusie is dan ook dat de uitbreiding mogelijk is zonder dat de winkelstructuur in gevaar komt. Daarnaast gaat het om een kwalitatieve verbetering van de distributieruimte.

BRO heeft in een aanvullende notitie aangegeven wat er nog aan detailhandel terug zou kunnen komen op de bestaande locatie. Conclusie hierbij is dat er nog ruimte is voor circa 520 m² wvo aan detailhandel voor niet-dagelijkse artikelen zonder dat dit een bedreiging vormt voor andere winkelcentra. Zij geven verder aan dat daarbij ook geldt dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Dat in het vigerende bestemmingsplan de winkelbestemming aanwezig blijft en er zich wellicht nieuwe detailhandel vestigt hoeft vanuit distributieplanologisch oogpunt dus geen probleem te zijn. Verder zal, gelet op het vorenstaande, zeker geen sprake zijn van een ontwrichting van de voorzieningenstructuur in het gebied.

Gezien het huidige aanbod in het gebied (biologische slager en natuurvoedingswinkel) liggen er met name mogelijkheden op het gebied van het segment natuur(voeding) en duurzaamheid. Er zijn overigens al gesprekken in een ver gevorderd stadium tussen Ahold (de eigenaar van de bestaande Albert Heijn supermarkt) en een gegadigde partij over de aankoop en invulling van het pand. Beide partijen zijn het er over eens dat invulling als supermarkt daarbij geen optie is. Voor de goede orde merken wij op dat de toenemende leegstand in buurtwinkelcentra, genoemd op p. 21 van de plantoelichting, een landelijke economische trend betreft en dat deze leegstand niet het gevolg is van onderhavig bestemmingsplan. Er is bovendien geen aanleiding om te vrezen voor leegstand als gevolg van dit plan. Immers, de verplaatsing/uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van twee nieuwe dagelijkse detailhandelsvestigingen past binnen de door BRO berekende beschikbare uitbreidingsruimte.

Verder staat in de Europese Dienstenrichtlijn dat concurrentie niet relevant is bij de beoordeling van winkelplannen. Deze verdringing wordt gezien als 'gezonde dynamiek'. Bij duurzame ontwrichting is de consument het uitgangspunt: deze dient op aanvaardbare afstand de dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Doorslaggevend is of inwoners van een bepaald gebied op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Daarvan is ook in de toekomst sprake.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verdwijnen van bestaande supermarkt als 'trekker'

Zienswijzen

Het plan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten trekken zich dat met name aan omdat de bestaande supermarkt als 'trekker' kan worden gezien. Zoals algemeen bekend is, leggen klanten van de supermarkt vaak combinatiebezoeken af waarbij ook in andere winkels (in casu de winkels van reclamanten) inkopen worden gedaan. Behalve de negatieve gevolgen die een verdergaande overbewinkeling voor cliënten heeft, zou het verplaatsen van Albert Heijn er ook nog eens toe leiden dat de 'traffic' in de nabijheid van de winkels van cliënten verdwijnt, zodat ook om die reden gevreesd moet worden voor het voortbestaan van het detailhandelsaanbod dat reclamanten thans verzorgen. Een goede strategische ligging van de supermarkt ten opzichte van het overige winkelaanbod is daarbij van essentieel belang. Verwezen wordt daarvoor naar de publicatie van DNTP waarin een en ander wordt bevestigd.

Winkeliersvereniging De Hazenkamp vreest verder voor het voortbestaan voor de bestaande Coöp supermarkt aan de Steenbokstraat. Deze supermarkt fungeert als 'trekker'. Zoals algemeen bekend is, leggen klanten van de supermarkt vaak combinatiebezoeken af waarbij ook in andere winkels (in casu de winkels van de overige leden van de winkeliersvereniging) inkopen worden gedaan. Behalve de negatieve gevolgen die een verdergaande overbewinkeling heeft, zou het verdwijnen van deze supermarkt er ook nog eens toe leiden dat deze combinatiebezoeken niet meer worden afgelegd en

dat dus ook het voortbestaan van de andere winkels in het geding komt. Het plan is op dit onderdeel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

In het gemeentelijk beleid is ook opgenomen dat winkels in de wijken in comfortabele, compacte, complete winkelcentra geconcentreerd worden. Aan de Groenestraat bevinden zich tussen de Marterstraat en de Wezenlaan verspreid, winkels en woningen die als één winkelconcentratie beschouwd worden. Uit het bewinkelingsonderzoek komt de Groenestraat als één van de slechtste winkelgebieden van Nijmegen naar voren. Supermarkten hebben een minimale omvang van het verzorgingsgebied nodig om te kunnen functioneren. De nieuwe ontwikkeling wordt dan ook gezien als een kwalitatieve verbetering van de distributieruimte. Voorts heeft BRO in een aanvullende notitie aangegeven wat er nog aan detailhandel terug zou kunnen komen op de bestaande locatie. Conclusie hierbij is dat er nog ruimte is voor circa 520 m² wvo aan detailhandel voor niet-dagelijkse artikelen zonder dat dit een bedreiging vormt voor andere winkelcentra. Gezien het huidige aanbod in het gebied (biologische slager en natuurvoedingswinkel) liggen er met name mogelijkheden op het gebied van het segment natuur(voeding) en duurzaamheid. Bij een herontwikkeling van de huidige locatie van de AH is vanuit economisch oogpunt een brede commerciële bestemming gewenst. Deze invulling sluit aan bij het huidige levendige karakter van het gebied dat de gemeente graag wil behouden.

In de Europese Dienstenrichtlijn staat dat concurrentie niet relevant is bij de beoordeling van winkelplannen. Deze verdringing wordt gezien als 'gezonde dynamiek'. Bij duurzame ontwrichting is de consument het uitgangspunt: deze dient op aanvaardbare afstand de dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Doorslaggevend is of inwoners van een bepaald gebied op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan heeft de gemeente hier rekening mee gehouden. De enkele omstandigheid dat een overaanbod zou ontstaan of dat bestaande winkels mogelijk zouden moeten sluiten wordt niet van doorslaggevende betekenis geacht. In dit kader is van belang dat in het DPO is geconcludeerd dat het plan weliswaar bescheiden effecten heeft op de omringende winkelcentra Steenbokstraat en Willemsweg, maar dat deze effecten niet van dien aard zijn dat deze een ontwrichting van de detailhandelsstructuur veroorzaken. Wij achten het niet aannemelijk dat als gevolg van deze planontwikkeling de bewoners van het verzorgingsgebied niet op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Bovendien, zoals BRO ook heeft opgemerkt, zal de beoogde kwaliteitsverbetering juist eerder positieve effecten hebben op de consumentenverzorging. Er zal dan ook geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau optreden.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Negatieve effecten voor bestaande winkelstrip aan de Groenestraat

Zienswijze

Muldershof is eigenaar van terreinen gelegen aan de Groenestraat te Nijmegen op de locatie waar op dit moment de Albert Heijn is gevestigd, waar de verhuizing van is voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt zij direct in haar belangen geschaad omdat zij met de gemeente Nijmegen een ontwikkelingsovereenkomst heeft gesloten op grond waarvan ter plaatse van de bestaande locatie een nieuwe Albert Heijn vestiging wordt gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan voor het Smitdraadterrein veroorzaakt ook zonder het bestaan van de contractuele verhouding met de gemeente direct schade voor Muldershof wegens het faciliteren van het verwijderen van de supermarktvestiging waardoor de gronden niet goed meer te gebruiken zijn.

Reactie Gemeente Nijmegen

De grond waarop de huidige Albert Heijn supermarkt gevestigd is, is eigendom van Ahold. Muldershof heeft gronden die grenzen aan de eigendommen van Ahold. De stelling dat Muldershof een ontwikkelovereenkomst heeft met de gemeente klopt niet. Wel is het zo dat de gemeente met de toenmalige eigenaren (projectburo Muldershof en Ahold) op 27 januari 1998 een intentieovereenkomst heeft gesloten m.b.t. tot de ontwikkeling van een winkelgebied ter plaatse van de huidige eigendommen van Muldershof en Ahold. Dit plan is niet van de grond gekomen en in de opvatting van de gemeente is de intentieovereenkomst uitgewerkt. In augustus 2011 heeft de rechtbank Arnhem de opvatting van de gemeente bevestigd. Muldershof heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Reclamante is van mening dat zij schade lijdt doordat de AH verhuist en daardoor de gronden niet meer te gebruiken zijn. Als bedoeld wordt op de gronden die eigendom zijn van Muldershof geldt dat de bestemming daarvan ongewijzigd blijft. De detailhandelsbestemming die op de panden van de huidige AH ligt blijft ook gehandhaafd. Het bestemmingsplan dat nu ter inzage heeft gelegen brengt daar geen verandering in. Op het moment dat Muldershof denkt schade te lijden door deze ontwikkeling dan kan op basis van artikel 6.1 WRO een verzoek voor planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Meer informatie vindt u op de gemeentelijke website.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak (in dit geval het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Trendbreuk met bestaande situatie

Zienswijze

Het nieuwe bestemmingsplan is een trendbreuk met de bestaande situatie ter plekke. Het plangebied betreft een voormalig industrieterrein, met bodemverontreiniging. Het gebied heeft geen publieke functie en ligt niet aan de weg. In de eerdere plannen voor het Smitdraadterrein was sprake van de ontwikkeling van een gebied met een Albert Heijn, gecombineerd met een woon-zorgfunctie. Die ontwikkeling heeft uw Raad beoogd bij het besluit om tot ontwikkeling over te gaan. Uw Raad is niet gesondeerd over een beperkte ontwikkeling. Bovendien is door uw Raad besloten dat de ontwikkeling van het Smitdraadterrein hand-in-hand zou gaan met de ontwikkeling van de Groenestraat. Het heeft er alles van dat die Albert Heijn aan het Smitdraadterrein er kost wat kost moet komen. Enorme financiële offers worden gemaakt, terwijl er straks alleen een winkel staat die de doodsteek is voor de Groenestraat waar juist op dit moment een balans bestaat.

Reactie van gemeente

Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de stelling dat het nieuwe plan een trendbreuk is met de bestaande situatie. Al vanaf ongeveer 2007 wordt gesproken over de herontwikkeling van het voormalig Smitdraadterrein en de verhuizing van de AH naar deze locatie. In 2011 heeft de gemeente de koers voor de ontwikkeling aan de Groenestraat vastgesteld en in december 2012 heeft de gemeenteraad de visie voor de herontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. De wens is nog steeds dat in dit gebied een supermarkt en (zorg)woningen gerealiseerd worden. Dat wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In de anterieure overeenkomst die is vastgesteld is ook vastgelegd dat de overeenkomst gesloten wordt met het oog op het realiseren van het winkelprogramma en (zorg)woningen.

Op 13 april 2011 heeft de gemeenteraad besloten in beginsel medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor het voormalig Smitdraadterrein om verplaatsing en uitbreiding van de AH mogelijk te maken. Bij amendement heeft de raad het college opgedragen om tegelijkertijd met de bestemmingsplanwijziging voor het voormalig Smitdraadterrein de randvoorwaarden en toekomstvisie voor het winkellint (dus ook de locatie die AH achterlaat) aan te bieden, zodat ook duidelijkheid ontstaat over wat in de toekomst mogelijk is op de locatie die AH bij verplaatsing achterlaat. Die visie is eind 2012 aan de gemeenteraad aangeboden en vastgesteld. In die visie is verantwoord vanuit o.a. stedenbouw, economische zaken en groen wat de mogelijkheden zijn voor het gebied dat Ahold achterlaat. Bij het opstellen van de visie is een afweging gemaakt tussen behoud van groen/speelgelegenheid in de wijk (het Veldje, stedenbouw (wat is verantwoord aan bouwmassa en bouwhoogte gezien de omgeving) en economische zaken (wat is programmatisch mogelijk). Dit heeft geleid tot een visie waarin uitgegaan wordt van een gevarieerd karakter die wat betreft bouwhoogte aansluit bij de bestaande bebouwing en bij de huidige invulling (gevarieerd karakter met een combinatie van commerciële functies, dienstverlening en woningen. BRO heeft bevestigd dat in het gebied dat AH bij vertrek achterlaat ruimte is voor een nieuwe commerciële invulling, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat.

Zoals vermeld, is voor de ontwikkeling op het voormalig Smitdraadterrein een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Het bestemmingsplan is daarmee financieel haalbaar en er is zoals de indiener van de zienswijze stelt geen sprake van enorme financiële offers.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verdwijnen bestaande supermarkt aan de Groenestraat

Zienswijze

Muldershof maakt bezwaar tegen het wegnemen van de bestaande supermarktfunctie aan de Groenestraat (praktisch door de beoogde ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken). in de tweede stap zal Albert Heijn haar bestaande vestiging niet langer als supermarkt exploiteren waarna uw Raad een ontwerpbestemmingsplan krijgt voorgeschoteld waarin die functie op de bestaande locatie zal zijn verdwenen). In de buurt van het Smitdraadterrein is overigens ook nog een Coop die schade zal ondervinden. Muldershof verzoekt uw Raad om de ontwikkeling van het Smitdraadterrein tegelijkertijd te doen met de ontwikkeling van de Groenestraat en distributieplanologisch gefundeerd met een plan te komen op basis waarvan beide gebieden een bestaansgrond hebben. Het huidige ontwerp trekt de omgeving leeg en dat is naar de mening van reclamante in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie van gemeente

De gemaakte opmerkingen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Een nieuw bestemmingsplan op de huidige locatie van de AH is nu niet aan de orde. Met de visie van december 2012 voor de ontwikkelingen aan de Groenestraat heeft de gemeenteraad de visie voor het totaal vastgesteld. In de visie zijn de ontwikkelingen ook distributieplanologisch verantwoord.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot het onderwerp 'richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering' zijn door reclamanten Winkeliersvereniging De Hazenkamp, Coop, Ondernemersvereniging Groenestraat, Royal Smit Transformers B.V., Alfa Laval zienswijzen naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomen:

Afstanden tot bedrijf Alfa Laval Aalborg

Zienswijzen

Winkeliersvereniging De Hazenkamp, Coop, en Ondernemersvereniging Groenestraat stellen dat voor wat betreft het bedrijf Alfa Laval Aalborg geldt dat ten aanzien van de te realiseren woningen niet wordt voldaan aan de afstanden uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Ten aanzien van de afwijking inzake Alfa Laval Aalborg wordt in de toelichting overwogen dat met deze onderneming in overleg zal worden getreden om te komen tot een zekere oplossing. Enkel op basis daarvan kan niet gemotiveerd worden dat wordt afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-brochure. Dat geldt alleen maar te meer nu op geen enkele wijze gegarandeerd is dat Alfa Laval Aalborg bereid zal zijn dergelijke maatregelen te treffen, laat staan dat planologisch geborgd is dat deze maatregelen gericht op het voorkomen van hinder ook worden getroffen.

Alfa Laval stelt dat in de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 3.5.1 onder de kop "Hinder vanuit de omgeving naar het plan toe" het aspect bedrijven en milieuzonering wordt besproken. Voor Alfa Laval wordt geconcludeerd dat sprake is van een hindercirkel van 200 meter met als bepalende component "geluid". Omdat de kortste afstand tussen de geprojecteerde woningen en Alfa Laval kleiner is dan de genoemde afstand is het aspect geluid nader uitgewerkt. De beschouwing in het ontwerpbestemmingsplan is hierin niet volledig. Voor een machine- en apparatenfabriek met een productieoppervlak meer dan 2.000 m² gelden conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve hinderafstanden van 50 meter voor geur, 30 meter voor stof, 200 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar. De kortste afstand tussen de geprojecteerde woningen en Alfa Laval bedraagt 17 meter. Dit is niet alleen korter dan de richtafstand voor geluid, maar korter dan alle genoemde richtafstanden. Daarmee had niet alleen het aspect geluid nader uitgewerkt moeten worden, maar had dit ook moeten gebeuren voor de aspecten geur, stof en gevaar. Nu dergelijke onderzoeken niet zijn uitgevoerd, kan niet beoordeeld worden of realisatie van de zorgwoningen in de nabijheid van Alfa Laval mogelijk is en onder welke voorwaarden. Daarmee is het bestemmingsplan op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

In het bestemmingsplan is opgenomen dat wij bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan van mening waren dat "gelet op de SBI-codes onder 27,28 en 33" een indeling van het bedrijf Alfa Laval in hindercategorie 4.1 het best passend is voor het bedrijf. De afstanden die dan aanbevolen worden, met in achtneming van het feit dat het omgevingstype van het plangebied moet worden gezien als "gemengd gebied", zijn dan: 100 m (geluid); 30 m (geur); 30 m (stof) en 30 m (gevaar). Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting door geluid kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. Gelet hierop is in dit geval sprake van een gemengd gebied.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de perceelgrens van Alfa Laval bedraagt 17 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten dele onvoldoende duidelijk gemaakt waarom een afwijking ten aanzien van de afstanden genoemd in de VNG-brochure in dit geval in overeenstemming kan worden gevonden met een goede ruimtelijke ordening. Dit zal daarom hieronder alsnog worden gedaan.

De VNG-brochure is voor de raad in beginsel een passend hulpmiddel om op een verantwoorde manier tot milieuzonering tussen bedrijvigheid en woonfuncties te komen. Afwijken van de in de brochure opgenomen afstanden is mogelijk, maar dient voldoende te worden gemotiveerd en te worden afgewogen in het licht van het doel van deze normen, namelijk het voorkomen van onaanvaardbare (milieu)hinder in nieuwe situaties (ABRvS 201002813/1). Wij zijn van mening dat afwijking van de in de VNG-brochure ten aanzien van de hierboven genoemde afstanden in dit geval te rechtvaardigen valt op grond van het volgende:

Uit bestendige jurisprudentie (o.a. ABRvS 28 juni 2010, JM 2010/140) blijkt dat wanneer uit een onaantastbare milieuvergunning blijkt dat een bepaald bedrijf kan functioneren binnen een kleinere afstand dan in de VNG-brochure wordt aanbevolen en in de nieuwe situatie deze afstanden worden gerespecteerd (o.a. 201002813/1 en 200909324/1), afwijking van de aanbevolen afstanden mogelijk is. Geconstateerd kan worden dat het bedrijf Alfa Laval ter plaatse reeds vele jaren in werking is, waarbij op diverse locaties aan de Dobbelsmannweg, de Groenestraat en de Sint Hubertusstraat in grote mate wordt afgeweken van de minimale afstanden zoals hierboven genoemd. Zelfs in de voormalige bedrijfsgebouwen (8 meter van de overige bedrijfsgebouwen) vindt op dit moment (illegale) bewoning plaats. Ook kan worden geconstateerd dat de afstand van de woning aan de Dobbelsmannweg 30A tot aan de perceelgrens van de bedrijf Alfa Laval slechts ongeveer 12 meter bedraagt. Hoewel de geplande woningen dus op grotere afstanden zijn voorzien, ontslaat dit alles de gemeente uiteraard nog niet van de verplichting om onderzoek uit te voeren naar de vraag of ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen een goed leef- en woonklimaat gegarandeerd kan worden.

De overschrijding van de richtafstand van geluid is verreweg het meest van belang en ook het (overigens geringe) klachtenpatroon rondom het bedrijf is geluidgerelateerd. Op basis hiervan hebben wij het nodig gevonden om ten aanzien van deze problematiek nader onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek (getiteld 'Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen' van 14 oktober 2013) blijkt dat de akoestische hinder van het bedrijf het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw geplande woningen niet onaanvaardbaar nadelig beïnvloedt. Er zijn geen concrete ontwikkelingen die beperkt worden door de (woon)ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Ten aanzien van de overige vormen van milieuhinder (geur, stof en gevaar) wordt het volgende opgemerkt.

- In het bedrijf geen werkzaamheden plaatsvinden die zorgen voor geuroverlast. Klachten dienaangaande hebben de gemeente dan ook nooit bereikt.
- De afstand van de bedrijfshal waar de meeste belastende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tot aan de inrichtingsgrens bedraagt 36 meter. De afstand van de perceelgrens tot aan de dichtstbijzijnde bebouwing bedraagt 17 meter. Hierdoor bedraagt de totale afstand van de plaats waar milieu-relevante activiteiten plaatsvinden tot aan de geplande kwetsbare bestemmingen meer dan 50 meter. Daarnaast is wel op kortere afstand van de geplande woningen gelegen de montagehal, van waaruit echter slechts geringe milieubelasting valt te verwachten. De afstand van het dichtstbijzijnde relevante emissiepunt (lasdampafzuiging met nabehandeling) in deze hal naar de geplande dichtstbijzijnde woning is 45 meter. Hierbij gaat het om de afzuiging van ruimte waar een drietal lasboxen staan met een oppervlakte van 120 m², waar op jaarbasis de relatief geringe hoeveelheid van minder dan 100 kg

lasdraad wordt gebruikt. Op basis van de meeste gebruikte elektrode (rutielelektrode 3,2 mm) kan vervolgens worden berekend dat op jaarbasis gemiddeld ongeveer 15 minuten per dag wordt gelast. Volgens het Activiteitenbesluit is het dan ook mogelijk om lasrook zonder nabehandeling af te zuigen wanneer minder 200 kg lasdraad op jaarbasis wordt gebruikt. De dichtstbijzijnde ventilator van de montagehal zelf is aanwezig op een afstand van 55 meter vanaf de dichtstbijzijnde geplande woning, zodat ook vanaf dit punt ruim aan de minimale richtafstanden wordt voldaan.

- In deze hal worden geen activiteiten uitgevoerd die relevant zijn ten aanzien van de gevaaraspecten die samenhangen met externe veiligheid (opslag gevaarlijke stoffen of het bedrijfsmatig toepassen of werken met gevaarlijke stoffen).

Op grond van dit alles kan worden gesteld dat weliswaar niet geheel voldaan wordt aan de bovengenoemde richtafstanden afstanden uit de VNG-brochure, maar dat de conclusie kan worden getrokken dat noch de bedrijfsbelangen worden geschaad door de nieuwe woningen in de nabijheid van de grens van de inrichting, noch een goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de zorgwoningen in het geding is.

Terzijde moet overigens nog worden opgemerkt dat, voor zover door één van de reclamanten is aangegeven dat het bedrijf moet worden gezien als een “machine- en apparatenfabriek”, op basis van de huidige vergunning (verleend 15 juni 2009), de conclusie kan worden getrokken dat het productieoppervlak van de inrichting minder groot is dan 2000 m², nl. slechts plusminus 1937 m². Dit betekent dat het bedrijf niet in hindercategorie 4.1, maar in categorie 3.2 moet worden geplaatst. Ook merken wij nog op dat eventuele bedrijfs-ontwikkelplannen wel moeten worden getoetst aan de milieuregelgeving, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de kwetsbare bestemmingen in de nabijheid van het bedrijf niet in het geding komt.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Afstanden tot bedrijf Smit Transformatoren

Zienswijzen

Reclamanten stellen dat voor wat betreft de afwijking ten opzichte van de richtafstand ten aanzien van het aspect geur van Smit Transformatoren in de plantoelichting enkel wordt overwogen dat vanwege de meest voorkomende windrichting dit geen belemmering vormt. Dit is echter een volstrekt ontoereikende motivering.

Royal Smit Transformers B.V. stelt dat het plangebied ligt binnen de risicocontour behorende bij de inrichting van reclamante. Uitgaande van hindercategorie 4.1 gelden voor deze inrichting indicatieve hinderafstanden tot 200 meter vanwege geur. De afstand tussen de geprojecteerde nieuwe gevoelige bestemmingen bedraagt minder dan 200 meter. In de plantoelichting wordt dienaangaande volstaan met de overweging dat ‘aangezien het plangebied ten zuidoosten van het bedrijf ligt en daarmee dus buiten de meest voorkomende windrichting zuidwest, de afwijking van de indicatieve afstand tussen dit bedrijf en de beoogde woningbouw voor de milieucomponent geur geen beletsel vormt. Reclamante acht deze motivering - ten aanzien van de milieucomponent geur – onvoldoende om tot de conclusie te kunnen komen dat haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan niet zal worden belemmerd. Daarnaast verzoekt deze reclamante bij het besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan meer uitvoering te motiveren en te garanderen dat zij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ook met betrekking tot de andere milieucomponenten - en dan met name ten aanzien van de component geluid - niet in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering zal worden belemmerd. Dit laatste ook in relatie tot het eerder door het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakte

voornemen om met betrekking tot het aspect geluid voor de inrichting van cliënte maatwerkvoorschriften te stellen.

Reactie Gemeente Nijmegen

In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende duidelijk gemaakt waardoor een afwijking van 100 meter ten aanzien van de afstanden genoemd in de VNG-brochure ten aanzien van het geuraspect in de lijn van een goede ruimtelijke ordening wordt gevonden. De VNG-brochure is voor de raad in beginsel een passend hulpmiddel om op een verantwoorde manier tot milieuzonering tussen bedrijvigheid en woonfuncties te komen. De in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn echter indicatief en afwijking hiervan in verband met de specifieke omstandigheden van het betrokken geval is mogelijk. Daar komt nog bij, dat gelet op de feitelijke situatie, het omgevingstype van het plangebied kan worden gezien als “gemengd gebied”. Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting door geluid kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. Gelet hierop kan in dit geval worden betoogd dat sprake van een gemengd gebied. De grootste afstand die dan aanbevolen wordt, is in die situatie 100 meter.

Wij zijn van mening dat afwijking van de in de VNG-brochure ten aanzien van het geuraspect bij Royal Smit Transformatoren B.V. in dit geval te rechtvaardigen valt, op grond van een drietal kwalitatieve redenen die in het onderstaande nader worden toegelicht:

1) Bestaande ruimtelijke situatie

Het terrein van Smit Transformatoren wordt in zijn huidige situatie vrijwel omsingeld door gevoelige objecten, waarbij flatgebouwen zijn gebouwd tot op 28 meter van gebouwen van de inrichting.



Foto: situatie ter plaatse van Royal Smit Transformatoren B.V.

Desondanks zijn er zeer weinig klachten over geur bij het bedrijf ingediend. In de revisievergunning van het bedrijf van 3 september 2007 is te lezen dat uit de klachtenregistratie “van de afgelopen jaren” slechts drie klachten over geuroverlast bekend zijn. Gelet op het gegeven dat er in de huidige

situatie geen relevante geurklachten zijn, mag worden aangenomen dat de planontwikkeling wat betreft dit aspect getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

2) Vigerende vergunning

In de aanvraag van de vigerende vergunning van het bedrijf wordt door de aanvrager aangegeven: "Bij Royal Smit Transformatoren B.V. vinden geen activiteiten plaats waarbij geurhinder ontstaat. Er zijn bij Royal Smit Transformatoren B.V. geen klachten bekend met betrekking tot geurhinder." Hoewel het eerste, gelet op de aanvraag niet geheel juist is (er vinden verfspuitactiviteiten plaats, terwijl ook bij lassen, solderen en ontvetten mogelijkserwijs (in geringe mate) geurstoffen vrij kunnen komen), is geen sprake van emissies die redelijkerwijs een minimale afstand van 200 meter rechtvaardigen. Ook is het, zoals in het bovenstaande duidelijk is gemaakt, niet juist dat geen klachten mbt geur over het bedrijf zouden bestaan. Een totaal van drie klachten, gelet op het grote aantal direct omwonenden, over de afgelopen jaren maakt echter duidelijk dat een afwijking van de richtafstand genoemd in de VNG-brochure te rechtvaardigen is. Het is in deze zin ook wat tegenstrijdig te noemen dat juist Royal Smit Transformatoren B.V., een afstandseis van 200 meter redelijk zou vinden, daar waar zij in de aanvraag om de nu vigerende vergunning heeft gesteld dat "geen activiteiten plaats vinden waarbij geurhinder ontstaat".

3) Onbekende bronnen

De geurklachten die wel zijn binnengekomen werden door de afdeling Handhaving van de gemeente Nijmegen onderzocht, maar konden niet worden geverifieerd. Ook in de (enkele) zienswijze van een omwonende tegen verlening van de vergunning van 3 september 2007 wordt het geuraspect benoemd, maar ook hier kan geen bron worden aangewezen (de op de foto bij de zienswijze bijgestuurde, vermoedelijke bron, bleek een vacuümpomp te zijn, die onmogelijk verantwoordelijk kan zijn voor geuroverlast). Ook in de bijeenkomst tussen vertegenwoordigers van het bedrijf, ambtenaren van de gemeente Nijmegen en omwonenden, aangaande de milieuproblematiek van het bedrijf (16 november 2011) wordt duidelijk dat geur geen belangrijk milieu- thema is. "Enkele omwonenden hebben last van een oliegeur." Deze geur bleek echter niet aan bepaalde bron toe te schrijven. Ook was het (blijkbaar) geen thema waarover nadere afspraken moesten worden gemaakt.

Voor zover reclamante verzoekt bij het besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan meer uitvoerig te motiveren en te garanderen dat zij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan ook met betrekking tot de andere milieucomponenten - en dan met name ten aanzien van de component geluid - niet in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering zal worden belemmerd, merken wij het volgende op.

In de vigerende vergunning van Royal Smit Transformers B.V. zijn maatwerkvoorschriften opgenomen voor het aspect geluid. Deze voorschriften zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek dd 23 april 2007 nr M656-7-R van Abovo Acoustics. Ten behoeve van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) zijn in de vergunning voorschriften referentiepunten opgenomen. De referentiepunten 07 en 13 liggen ten zuiden/zuid oosten van Smit ter hoogte van bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Het plangebied (met daarin nieuwe geluidgevoelige bestemmingen) ligt ook zuid / zuidoostelijke richting van Smit, echter op grotere afstand dan de genoemde referentiepunten. De vigerende rechten van Smit worden afdoende gewaarborgd middels de op kortere afstand gesitueerde referentiepunten 07 en 13 ten zuid/zuidoosten van Smit.

Voor zover reclamante refereert aan het eerder door het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakte voornemen om met betrekking tot het aspect geluid voor de inrichting van reclamante maatwerkvoorschriften te stellen, merken wij het volgende op.

Aanleiding tot een (mogelijk) voornemen tot het stellen van (aanvullende) maatwerkvoorschriften ligt ten grondslag aan een bestaande klachtensituatie. De klachten hebben betrekking op laagfrequent geluid vanaf een bron gesitueerd aan de noordzijde van de inrichting. De vigerende vergunning van Smit heeft geen voorschriften met betrekking tot laag frequent geluid. De vigerende rechten van Smit worden afdoende gewaarborgd middels de op kortere afstand gesitueerde referentiepunten rondom de inrichting tbv langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) en maximale geluidniveaus (L_{Amax})

Bovendien geldt dat aan de richtafstanden die in de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG worden aanbevolen vanwege de overige milieuaspecten (stof, geluid en gevaar), in deze situatie wordt voldaan. Er is dus ook wat betreft de overige milieuaspecten geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Afstanden van de gronden met de bestemming Gemengd-3 tot woningen

Zienswijze

Alfa Laval stelt ten aanzien van de gronden met de bestemming Gemengd-3 dat op deze gronden bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Niet is onderzocht wat bij een maximale invulling van deze bestemming de gevolgen zijn voor het plaatselijke woon- en leefklimaat.

Reactie Gemeente Nijmegen

Deze gronden zijn bedoeld om ruimte te bieden aan laad- en losactiviteiten ten behoeve van de nieuwe supermarkt. Verder maken ook vrachtwagens van Alfa Laval richting de Groenestraat hiervan gebruik. Aan de gronden met de bestemming Gemengd – 3 is geen bouwvlak toegekend. Dit betekent dat op de gronden niet gebouwd mag worden (met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde). Op basis van het vorige bestemmingsplan was op deze gronden wel bedrijfsbebouwing toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom op zichzelf en in vergelijking met het vorige bestemmingsplan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Geluid

Met betrekking tot het onderwerp ‘geluid’ zijn door reclamanten Winkeliersvereniging De Hazenkamp, Coop, Ondernemersvereniging Groenestraat, Royal Smit Transformers B.V., Alfa Laval Aalborg, Bewonersgroep Dobbelsmannweg, Bewoners Wezenlaan, Buurtbewoners Wezenlaan e.o., de eigenaar van het terrein Groenestraat 265-St. Hubertusstraat 10 en de eigenaar van het perceel St. Hubertusstraat 50 zienswijzen naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomen:

Gevolgen van de supermarkt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen

Zienswijzen

Reclamanten vinden dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de supermarkt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Dat is met name van belang voor zover het betreft de geluidshinder die op grond van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten mag worden, maar die in het ruimtelijke spoor wel degelijk betrokken dient te worden in het kader van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

Met betrekking tot de te realiseren winkels, waaronder een supermarkt, is geen onaanvaardbare overlast naar de omgeving, inclusief de in het plan zelf gelegen zorgwoningen, te verwachten. Een dergelijke voorziening valt onder categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering editie 2009, “activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden”. Uit het verrichte akoestische onderzoek blijkt verder dat de supermarkt kan voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen, 14 oktober 2013).

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het woon- en leefklimaat als gevolg van geluidscumulatie

Zienswijzen

Reclamanten stellen dat er geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van geluidscumulatie op het woon- en leefklimaat.

Reactie Gemeente Nijmegen

De Wet geluidhinder verplicht onderzoek naar de effecten van de samenloop, dan wel cumulatie, van verschillende geluidbronnen (Wgh Art 110f). Het betreft hier echter de cumulatie van *zoneringsplichtige* geluidbronnen (bijv. wegverkeer, railverkeer en industrieterrein). Daarbij dient ook de geluidbelasting van deze gezoneerde bron meer dan de voorkeurswaarde te zijn. Binnen dit bestemmingsplan is sprake van één zoneringsplichtige bron waarvan de geluidbelasting meer is dan de voorkeurswaarde: wegverkeer. Een onderzoek naar cumulatie is op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Ook overigens is niet aannemelijk dat cumulatie van geluidhinder leidt tot een situatie die strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geluid ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval

Zienswijze

Alfa Laval stelt dat geluid vanuit de omgeving op het plangebied nader is beschouwd. Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevoegd waarin onder andere de geluiduitstraling vanwege Alfa Laval op de woningen in het plangebied is onderzocht (Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen door Tauw). Het akoestisch onderzoek door Tauw is gebaseerd op het akoestisch onderzoek dat ten grondslag heeft gelegen aan de destijds aangevraagde revisievergunning van Alfa Laval (rapport met kenmerk M665-1-A door Abovo acoustics). Ten tijde van het onderzoek door Abovo acoustics grensde het terrein van Alfa Laval aan de westzijde aan de op dat moment nog bestaande bedrijfsbebouwing van Smitdraad. Aangezien deze bebouwing niet geluidgevoelig was zijn geluidbronnen aan deze zijde slechts summier in de berekeningen betrokken. Alleen die geluidbronnen die relevant zijn voor de geluidoverdracht van Alfa Laval naar de woningen aan de Wezenlaan en de Dobbelmanweg zijn beschouwd. In de situatie die door Tauw in het ontwerpbestemmingsplan beschouwd is, is de bedrijfsbebouwing van Smitdraad gesloopt en zijn op die plaats geluidgevoelige bestemmingen aanwezig. Om de geluidbelasting op die woningen goed te kunnen voorspellen, had de geluidssituatie aan de westzijde van Alfa Laval gedetailleerder in kaart gebracht moeten worden. Dit geldt met name voor de

geluiduitstraling door (open) deuren en ramen op maaiveldniveau en de geluiduitstraling vanwege de uitlaat van de verwarmingsunit op dakniveau. Dit is in het onderzoek van Tauw niet gebeurd. Voorts is ten onrechte uitgegaan van een bepaalde (niet gegarandeerde) route van de dieplader en van de situatie dat de route naar de parkeerplaats in de toekomstige situatie via de Sint Hubertusstraat zal plaatsvinden. Ook het gebruik van heftrucks met aanhangers op het buitenterrein, hetgeen onderdeel uitmaakt van de representatieve bedrijfssituatie, is niet in het onderzoek betrokken.

Nu de geluiduitstraling vanwege Alfa Laval op de zorgwoningen te summier is beschouwd (dus ook cumulatief), zijn de berekende geluidniveaus naar alle waarschijnlijkheid te laag. De berekende overschrijding per woning alsmede het aantal woningen waarop een overschrijding berekend wordt, zijn daarmee waarschijnlijk eveneens te laag. Daarmee staat niet vast of de beschreven oplossingsrichtingen een voldoende oplossing kunnen leveren.

Reactie Gemeente Nijmegen

Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd: 'Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen' dd 14 oktober 2013. In hoofdstuk 4 wordt de akoestische situatie van Alfa Laval Aalborg behandeld. Op 24 september 2013 is in overleg met Alfa Laval Aalborg de representatieve bedrijfssituatie geïnterpreteerd. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

- De geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde nieuwbouw en dichtstbijzijnde bestaande woningen wordt getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- Basisuitgangspunt voor de representatieve bedrijfssituatie is het akoestisch onderzoek van 5 juli 2005 met kenmerk M665-1-A uitgevoerd door adviesbureau ABOVO acoustics waarbij het testen van grote installaties onder de representatieve bedrijfssituatie valt.
- In het rekenmodel is een route van de dieplader (speciaal transport) toegevoegd en de route naar de parkeerplaats van personeel is gewijzigd. De route naar de parkeerplaats zal in de toekomstige situatie via de Sint Hubertusstraat plaatsvinden. Dit was in het akoestisch onderzoek van 5 juli 2005 via de Groenestraat. Bovenstaande twee punten zijn na overleg tussen de projectontwikkelaar en Alfa Laval Aalborg in 2008 tot stand gekomen. In figuur 4.2 en 4.3 zijn deze toevoegingen dan wel wijzigingen weergegeven.
- De dieplader rijdt alleen in de dagperiode (07.00-19.00 uur)
- Parkeren vindt alleen plaats in de dagperiode (07.00-19.00 uur)
- In het voormalige bedrijfspand van Winnox worden nu door Alfa Laval elektrische panelen getest. Deze activiteiten zijn akoestisch niet relevant
- In het voormalige bedrijfspand van Van Hout tot Z vindt tijdelijk opslag van het Hobbycentrum plaats. Deze activiteiten zijn akoestisch niet relevant. Er worden geen zaagactiviteiten in dit gebouw uitgevoerd.
- In de overige gebouwen die vrijgekomen zijn aan de oostzijde vindt in de dagperiode (07.00-19.00 uur) opslag plaats. Het gaat hierbij om enkele heftruckbewegingen. In het akoestisch onderzoek van 5 juli 2005 vinden tussen de hallen Z12 en Z24 8 heftruckbewegingen plaats en naar het 'pijpenveld' achter gebouw 27 vinden ook 8 heftruckbewegingen plaats. Voor de representatieve bedrijfssituatie wordt er van uitgegaan dat dit aantal bewegingen representatief is voor de huidige situatie inclusief de opslag in de overige gebouwen en de incidentele heftruckbewegingen voor het laden en lossen van containers met blowers naar het 'pijpenveld' achter gebouw 27. De geluidsuitstraling van de heftrucks in de opslaggebouwen is akoestisch niet relevant omdat de hallen gesloten zijn richting de woningen aan de Dobbelsmannweg (oostzijde) en de geluidsuitstraling via de open deuren naar de nieuwbouw aan de westzijde verwaarloosbaar door de ruimtedemping in de opslaghallen en de relatief korte bedrijfsduur van de heftrucks in de opslaghallen.

Wij zijn van oordeel dat op basis van bovenstaande uitgangspunten de akoestische situatie van Alfa Laval Aalborg op zorgvuldige wijze in beeld is gebracht, en de huidige bedrijfsvoering niet zal worden beperkt.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Maatregelen Alfa Laval

Zienswijzen

Alfa Laval stelt dat één van de oplossingsrichtingen die genoemd wordt, is het verplaatsen van het aggregaat. Het akoestisch onderzoek van Tauw biedt echter geen inzicht in de locatie waar het aggregaat naar toe verplaatst zou kunnen worden zonder een verhoging van de geluidsbelasting dan wel overschrijding van de geluidsvoorschriften op de bestaande beoordelingspunten te veroorzaken. Ook is niet beoordeeld of het verplaatsen van het aggregaat voldoende reductie van het geluidniveau op het plan gebied realiseert. De haalbaarheid van de oplossingsrichting is op dit punt niet voldoende onderzocht. Ook de financiële haalbaarheid/gevolgen niet. Opgemerkt wordt dat het aggregaat in het verleden juist naar de huidige locatie is verplaatst als geluidreducerende maatregel ten aanzien van woningen aan de Dobbelsmannweg. Terugverplaatsen naar de oude locatie is zonder verdere maatregelen derhalve in ieder geval niet mogelijk. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn niet op een correcte manier in het bestemmingsplan verwerkt. Ten aanzien van de in het akoestisch onderzoek geconstateerde overschrijdingen van de standaard grenswaarden van het Activiteitenbesluit is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat met Alfa Laval 'in overleg zal worden getreden'. Aan een dergelijke vrijblijvende opmerking in de toelichting kunnen echter geen rechten worden ontleend. Op geen enkele wijze is geborgd hoe zal worden omgesprongen met de overschrijdingen van de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit, opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels, sluiten van een overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en Alfa Laval etc) en de mogelijke (ook financiële) gevolgen daarvan voor Alfa Laval. Nu niet duidelijk is hoe de rechten van Alfa Laval worden geborgd in het bestemmingsplan is het bestemmingsplan op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaar van het terrein Groenestraat 265-St. Hubertusstraat 10 en de eigenaar van het perceel St. Hubertusstraat 50 stellen in de zienswijze er van uit te gaan dat oplossing ter afdoende demping van deze beproevingsinstallatie volledig wordt vergoed door Plegt-Vos, daar deze alleen ten behoeve van het door haar gewenste nieuwbouwplan dient te worden toegepast. Alfa Laval Aalborg voldoet sinds jaar en dag aan alle opgelegde omgevingsvergunningen en dient daarom volgens reclamante niet te worden gestraft voor de plannen van haar buurman. Wij verzoeken u te bevestigen dat Alfa Laval en/of de Stichting Stadshobbywerkplaats geen wijzigingen aan haar installaties en/of F.J. Kroijmans en/of V.v.O.Z. De Nederlanden B.V. aan haar gebouwen behoeft te treffen dan wel te vergoeden, en dat eventueel door of namens derden uit te voeren wijzigingen aan de installaties van deze gebruikers zonder overlast voor deze gebruikers zullen worden uitgevoerd. Wij onderstrepen het belang van het treffen van passende maatregelen ten behoeve van het voorkomen van klachten van toekomstige bewoners jegens AlfaLaval Aalborg en/of de Stichting Stadshobbywerkplaats, en stellen ons op het standpunt dat deze maatregelen te allen tijde door de ontwikkelaar dienen te worden getroffen en betaald. Voorts verzoekt reclamant erop toe te zien dat in de plannen van Plegt-Vos rekening gehouden wordt met de belangen van AlfaLaval Aalborg en de Stichting Stadshobbywerkplaats.

Reactie Gemeente Nijmegen

De maatgevende bron die de overschrijding ter hoogte van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen dit plan (de zorgwoningen) in de dagperiode veroorzaakt, is het aggregaat

voor het testen van grote installaties. Dit is onderzocht in rapport 'Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen' dd 14 oktober 2013. Het is technisch goed mogelijk deze bron met een coulissendemper op het rooster stiller te maken. De dempingswaarde van de coulissendemper moet minimaal 7 dB(A) bedragen. Op deze wijze is het (opnieuw) verplaatsen van de aggregaat niet aan de orde. De projectontwikkelaar heeft aan Alfa Laval de toezegging gedaan dat de kosten voor het verminderen van de geluidproductie bij deze diesel aggregaat, in casu de uitlaat, door de projectontwikkelaar zal worden vergoed. Om te waarborgen dat het bouwen van de desbetreffende (zorg)woningen pas mogelijk is nadat de maatregel is getroffen, is daartoe bij de bestemming Gemengd -1 een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Deze regelt dat op deze gronden geluidsgevoelige functies pas zijn toegestaan als er aanvullende (geluids)maatregelen zijn getroffen met betrekking tot het aggregaat voor het testen van grote installaties op het bedrijf Alfa Laval Aalborg, zoals volgt uit het rapport 'Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen' van 14 oktober 2013.

Voorts is ons gebleken dat de ontwikkelaar de vergunningen van de huidige bedrijven respecteert. Wij zijn dan ook van mening dat de bedrijfsvoering van Alfa Laval kan worden gecontinueerd en dat het bestemmingsplan daarvoor geen belemmering vormt.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Alfa Laval stelt dat er voorts ten aanzien van het punt geluid in de milieuvergunning van Alfa Laval geluidvoorschriften waren opgenomen voor een incidentele afwijking van de representatieve bedrijfssituatie voor acht dagen per jaar. Deze bedrijfssituatie is in zijn geheel niet opgenomen in het akoestisch onderzoek van Tauw. Daarmee staat niet vast wat in deze bedrijfssituatie de geluidbelasting op de zorgwoningen is, of er sprake is van overschrijdingen en of maatregelen getroffen moeten worden. Ook staat niet vast hoe de rechten van Alfa Laval ten aanzien van dit punt worden geborgd in het bestemmingsplan. Op dit punt is het bestemmingsplan derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

De inrichting Alfa Laval valt onder het Activiteitenbesluit. Ook het Activiteitenbesluit faciliteert incidentele afwijkingen tov de representatie bedrijfssituatie. Omdat de vergunning recent van rechtswege is overgegaan naar het Activiteitenbesluit geldt ook nog voor een periode van 3 jaar het overgangsrecht.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Overigens kan naar mening van Alfa Laval niet worden volstaan met het akoestisch beoordelen van de huidige bedrijfssituatie sec maar moet ook worden beoordeeld in hoeverre het voorgestane nieuwe bestemmingsplan in de weg zou kunnen staan aan eventuele toekomstige wijzigingen binnen de inrichting van Alfa Laval.

Reactie Gemeente Nijmegen

Bij uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten nadat de toekomstige woningen zijn geprojecteerd en/of gerealiseerd moet voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In een worstcase-scenario moeten bedrijven dan voorzieningen / maatregelen treffen om hun geluidbelasting te reduceren. Echter, planologisch moet rekening worden gehouden met de huidige activiteiten en concreet voorziene wijzigingen daarin. Ten aanzien daarvan vinden geen beperkingen plaats.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Alfa Laval stelt dat geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van geluidscumulatie voor het woon- en leefklimaat.

Reactie Gemeente Nijmegen

De Wet geluidhinder verplicht onderzoek naar de effecten van de samenloop, dan wel cumulatie, van verschillende geluidbronnen (Wgh Art 110f). Het betreft hier echter de cumulatie van *zoneringsplichtige* geluidbronnen (bijv. wegverkeer, railverkeer en industrieterrein). Daarbij dient ook de geluidbelasting van deze gezoneerde bron meer dan de voorkeurswaarde te zijn. Binnen dit bestemmingsplan is sprake van één zoneringsplichtige bron waarvan de geluidbelasting meer is dan de voorkeurswaarde: wegverkeer. Een onderzoek naar cumulatie is op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Ook overigens is niet aannemelijk dat cumulatie van geluidhinder leidt tot een situatie die strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bewonersgroep Dobbelsmannweg verwacht geluidsoverlast door het laden en lossen van vrachtwagens vanaf 7.00 uur 's ochtends en de geluidsoverlast door het keren en manoeuvreren van vrachtwagens, en daarnaast het stationair draaien van de motor en de koelinstallaties van de vrachtwagens. Wij vinden het uiterst belangrijk dat er inpandig geladen en gelost gaat worden na aanleg van een geluidswal.

Bewonersgroep Dobbelsmannweg verwacht tevens geluidsoverlast door rammelende boodschappenkarretjes, de hele dag van 8.00 uur 's morgens tot 22.00 uur 's avonds; zes dagen per week en een groot deel van de zondag. Met klem vragen wij asfalt en andere geluiddempende maatregelen.

Bewonersgroep Dobbelsmannweg verwacht verder geluidsoverlast door slaande autodeuren gedurende hele dag en avond; van aanwonenden, klanten en werknemers van AH, van klanten en werknemers van eventuele andere winkels. Wij vragen met klem een geluidswal.

Bewonersgroep Dobbelsmannweg verwacht tot slot geluidsoverlast door het optrekken en remmen van auto's bij vertrek en aankomst van klanten. Ook hiervoor vragen wij met klem een geluidswal en asfalt.

Reactie Gemeente Nijmegen

Niet ontkend wordt dat de directe omgeving van reclamanten door de beoogde komst van de winkels en zorgwoningen verandert. Reclamanten zullen dat in hun dagelijkse leefomgeving ervaren. Wij vinden echter dat de functiewijziging van het gebied zeker aanvaardbaar is en dat reclamanten daardoor niet worden geschaad in hun woon- en leefklimaat. Hierbij dient bedacht te worden dat het plangebied voorheen in gebruik was als bedrijfsterrein met de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten. Het is dus niet zo dat het voorliggende bestemmingsplan winkels en zorgwoningen mogelijk maakt in een gebied dat voorheen geen enkele vorm van hinder veroorzaakte.

Het mogelijk ervaren van hinder is zowel een kwantitatief als subjectief begrip dat sterk is gerelateerd aan de waarneembaarheid van het (hinder)aspect. Afhankelijk van de aard van het geluid, de frequentie en de duur waarmee bepaalde geluiden voorkomen, de hoogte van het geluidsniveau (ten opzichte van de omgevingsgeluiden) en de rol van de ontvanger wordt een bepaald geluid door de één als hinderlijk ervaren en door de ander niet. Het feit dat aan de

wettelijke normen wordt voldaan (hetgeen hier het geval is zoals hierna zal blijken), betekent derhalve niet dat er nooit hinder wordt beleefd of klachten zullen zijn.

Om overlast ten gevolge van het laden en lossen zoveel mogelijk te voorkomen, zal bij het bevoorraden van de supermarkt gebruik worden gemaakt van een geluidsdichte slurf van vrachtwagen naar winkel.

Verder geldt dat geluid afkomstig van rijden, stationair staan, manoeuvreren, laden en lossen van vrachtwagens, optrekken en remmen van auto's, (rammelende)boodschappenkarretjes, slaan met autodeuren getoetst wordt aan het Activiteitenbesluit. Dit is onderzocht in rapport 'Actualisatie akoestisch onderzoek Groenestraat 265 Nijmegen' dd 14 oktober 2013. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus voldoen aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hierbij wordt opgemerkt dat in het Activiteitenbesluit de piekgeluiden als gevolg van laden- en lossen inclusief aanverwante activiteiten in de dagperiode (07:00-19:00 uur) wordt uitgezonderd van beoordeling omdat deze in de dagperiode in mindere mate als hinderlijk worden ervaren.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bewonersgroep Dobbelsmannweg verwacht geluidsoverlast door hangjongeren en andere ongewenste 'bezoekers' waarvoor het terrein na winkelluren aantrekkelijk kan zijn. Wij vinden een nachtelijke afsluiting van het terrein uiterst belangrijk.

Reactie Gemeente Nijmegen

De door reclamanten gewenste nachtelijke afsluiting van het terrein is niet iets wat door middel van een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij overlast is de politie de aangewezen instantie die handhaaft in het kader van de openbare orde. Verder zal bij het optreden van overlast in overleg getreden worden met de winkeliers over het treffen van maatregelen om overlast te voorkomen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan maken bezwaar tegen het gestelde onder 3.5.3 (geluid). Daar staat namelijk dat in verband met de aanpassingen aan de Groenestraat nog een apart akoestisch onderzoek zal worden uitgevoerd naar de gevolgen van die aanpassingen voor de langs die weg gelegen bestaande woningen. Dat onderzoek staat los van de bestemmingsplanprocedure en komt aan de orde bij de uitwerking van de aanpassingen van de Groenestraat. Reclamante vindt dat de aanpassingen van de Groenestraat direct verband houden met de inrichting van het Smid-Draad-terrein. Reclamante maakt er dan ook bezwaar tegen, dat dit punt niet bij de behandeling van het bestemmingsplan wordt meegenomen.

Reactie Gemeente Nijmegen

Voor deze ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De conclusie uit dat onderzoek is dat de toekomstige verkeerssituatie vergelijkbaar is met de huidige situatie. Als gevolg van de planontwikkeling is er een beperkte toename van het verkeer (ten opzichte van het overige verkeer). Met het aanleggen van de middenberm en verbetering van de verkeerslichten kruising Groenestraat – Muntweg – Wezenlaan ontstaat een verkeersveilige situatie met voldoende doorstroming. De benodigde aanpassing van het profiel van de Groenestraat kan uitgevoerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is dit stukje van de Groenestraat niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Natuurlijk zijn wel de inhoudelijke en

financiële gevolgen meegenomen. Inhoudelijk is aangetoond dat een goede verkeersveilige ontsluiting gerealiseerd kan worden. Financiële afspraken over de kosten voor de gevolgen van de aanpassing zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Afgesproken is dat de kosten voor maatregelen die het gevolg zijn van de aanpassingen van het profiel van de Groenestraat voor rekening en risico zijn van de ontwikkelaar. Daarmee is geborgd dat het plan maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Gezondheid

Geluid, fijnstof, stankoverlast

De bewonersgroep Dobbelsmannweg vreest als gevolg van het bestemmingsplan een toename van de onveiligheid en een verslechtering van de gezondheid door irritatie, stank, geluidsoverlast en fijnstof. Dit alles kan resulteren in een verminderde lichamelijke en geestelijke gezondheid. Wij eisen dat er maatregelen worden genomen om voorgenoemde zaken te beperken en dat er regelmatig metingen gedaan worden waarover wij geïnformeerd willen worden.

De wijkraad Hazenkamp vraagt zich af of een realistische inschatting van het autoverkeer, zoals 40% voor de AH volgens Goudappel Coffeng in 2009, tot problemen kan leiden op het gebied van fijnstof.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de indirecte hinder veroorzaakt door het plan dient van te voren te worden opgemerkt dat deze, voor zover veroorzaakt vanuit het plan, uiteenvalt in twee onderdelen:

- a. hinder veroorzaakt ten gevolge van de zorgwoningen
- b. hinder vanuit de detailhandelslocatie en Alfa Laval Aalborg

Met betrekking tot het gestelde onder a. wordt hier aangegeven dat wij dat als normale hinder ten opzichte van gevoelige bestemmingen onderling beschouwen. Een zekere hinder zal dan ook altijd optreden en kan geacht normaal en acceptabel te zijn. Hier hoeft dan ook slechts in uitzonderlijke situaties aandacht aan te worden besteed. Daar is bij het plan Nijmegen Midden – 13 echter geen sprake van, mede gezien het uitgevoerd akoestisch onderzoek. De binnenniveaus van 35 dB(A) etmaalwaarde zullen worden gehaald, en daardoor is een acceptabel leefmilieu gewaarborgd.

Aanvullend op bovenstaande wordt opgemerkt dat voor de supermarkt (SBI-code 5211/2, 5246/9) voor alles aspecten wordt voldaan de afstandseisen.

Voor het onderhavige plan is voorts een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ("Onderzoek luchtkwaliteit ontwikkeling Groenestraat te Nijmegen, Bestemmingsplan Nijmegen Midden -13"; kenmerk PVV006/Kmc/; Goudappel-Coffeng; 17 september 2013). Uit dit onderzoek blijkt dat: In geen geval is sprake van normoverschrijdingen voor stikstofdioxide en fijn stof. De luchtkwaliteit vormt dus geen probleem voor de realisatie van de plannen. Daarnaast is de berekende toename niet groter dan 1,2 µg/m³ en daarmee niet in betekenende mate. Daarmee wordt voor dit aspect voldaan aan de luchtregelgeving. Ook met de door de wijkraad Hazenkamp veronderstelde realistische inschatting van het autoverkeer, zal dat leiden tot zodanige relatief geringe toename van de concentratie fijn stof (en stikstofdioxide NO₂) dat nog steeds sprake is van een "niet in betekenende mate" toename. Daarmee wordt nog steeds voldaan aan de luchtregelgeving. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.

Voor wat betreft stankoverlast is het zo dat het plan in totaal voorziet in 138 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen. Niet uitgesloten wordt dat sprake zal zijn van enige toename van geuremissie. Uit het document 'Regelgeving Algemene Periodieke Keuring' van de Rijksdienst voor Wegverkeer blijkt dat personenauto's met een verbrandingsmotor met elektrische ontsteking die in gebruik zijn genomen na 31 december 2005 moeten zijn voorzien van een goedwerkend emissiebestrijdingssysteem. Dit systeem bestaat in ieder geval uit een katalysator. De deugdelijke werking van de katalysator wordt jaarlijks tijdens de verplichte APK-keuring gecontroleerd. Vanwege de huidige strenge eisen ten aanzien van motorvoertuigen in relatie tot de uitworp van geuremissie (hoofdzakelijk veroorzaakt door koolwaterstoffen, roet en PAK), zijn wij van mening dat het plan ruimtelijke aanvaardbaar is. Hierbij wordt opgemerkt dat voor alle aspecten voldaan wordt aan de afstandseis.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Grondwaterverontreinigingen en grondwater

Bewoners Wezenlaan, eigenaar van het terrein Groenestraat 265/St. Hubertusstraat 10 en eigenaar van het perceel St. Hubertusstraat 50 hebben een zienswijze over dit onderwerp ingediend.

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan stellen dat in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting over de grondwaterverontreinigingen staat dat de locatie sterk verontreinigd is met koper, minerale olie en PAK, maar de initiatiefnemer rekening heeft gehouden met de te maken saneringskosten. Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging. Ons bezwaar is dat geen duidelijke eisen zijn opgenomen. Dit punt dient voorzien te worden van duidelijke eisen, waaraan voldaan dient te zijn, voordat bouw van enig pand in aanvang kan worden genomen.

Reactie Gemeente Nijmegen

De bodem is sterk verontreinigd met zware metalen (koper), minerale olie en PAK. De aard van de verontreiniging is dat deze op zijn plaats blijft zitten en niet verspreid naar de bodem, grondwater of lucht. We noemen dat immobiel. Met een saneringswijze waarbij geen contact meer mogelijk is met de verontreiniging, is er geen risico meer aanwezig voor de gezondheid. Een dergelijke sanering vindt plaats door een duurzame afdeklaag in de vorm van klinkers, beton of asfalt te leggen over de verontreinigde grond. Boven die afdeklaag kan gewoon gewerkt, gewinkeld etc. worden.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Eigenaar terrein Groenestraat 265-St. Hubertusstraat 10 en eigenaar perceel St. Hubertusstraat 50 stellen dat in paragraaf 3.5.7 van de plantoelichting gesproken wordt over afstemming met eventuele andere grondwatergebruikers in de omgeving. Of en in hoeverre AlfaLaval Aalborg grondwater gebruikt voor haar testfaciliteit is ons niet bekend, dit zal wel onderzocht moeten worden.

Reactie van gemeente

Het grondwater ten noorden van de locatie is op een diepte van 20-60 meter onder maaiveld sterk verontreinigd met gechlorideerde koolwaterstoffen (VOCL onder andere met PER (stof die ook in de chemische wasserij wordt gebruikt); Omdat het grondwater erg diep ligt en uit bodemluchtmetingen blijkt dat geen stoffen uitdampen is geen direct contact en zijn er geen risico's.

Het grondwater op de locatie zelf ligt ook op circa 15 meter diepte en is verontreinigd met koper, zink en VOCL. waardoor er geen contact mogelijk is met het grondwater. Bovendien is de locatie grotendeels verhard waardoor weinig infiltratie van regenwater naar het grondwater plaatsvindt. Dat is positief voor een eventuele uitspoeling van verontreinigde stoffen naar het grondwater. In de nieuwe situatie is ook sprake van grotendeels afdekking. Op plaatsen waar bomen worden geplaatst, zal teelaarde of bomenzand komen. Regenwater dat hier infiltreert heeft geen nadelige effecten op de uitspoeling omdat in de nieuwe grond geen verontreinigende stoffen zitten. De combinatie humusrijke grond en bodemleven verbetert eigenlijk alleen maar de grond.

De sanering mag pas plaatsvinden als er een goedgekeurd saneringsplan ligt (of met een BUS melding is Besluit Uniforme Sanering).

Acceptatie van dit plan vindt plaats door het bevoegd gezag Wet Bodembescherming (afdeling Milieu, bureau Bodem en Water). Goedkeuring komt pas als voldaan wordt aan alle veiligheidseisen en milieuhygiënische eisen (eis geen contact met verontreiniging meer mogelijk, geen uitspoeling en/of uitdamping mag plaatsvinden door de genomen maatregel).

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Nut en noodzaak zorgwoningen

Met betrekking tot onderwerp nut en noodzaak zorgwoningen zijn door reclamanten

- Brunet Advocaten, namens Winkeliersvereniging De Hazenkamp
- Brunet Advocaten, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V. en Coop Wieleman B.V.
- Bewoners Wezenlaan e.o
- Van den Berg, Wezenlaan 89, 6531 ML Nijmegen
- Wijkraad Hazenkamp
- Brunet Advocaten, namens Ondernemersvereniging Groenestraat

zienswijzen naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomen:

Noodzaak

Zienswijze

De zorgwoningen zijn in het plan opgenomen nu Waalboog aanvankelijk het voornemen had deze woningen te bouwen en te exploiteren. Inmiddels heeft Waalboog dat voornemen afgeblazen vanwege de onzekerheden rond de zorgbudgetten. Daarmee staat het nut en de noodzaak van de te realiseren zorgwoningen op losse schroeven.

De ontwikkelaar heeft aangegeven in te zetten op een ouderencomplex gefinancierd door private partijen. Onduidelijk is wat daarvan de stand van zaken is en of dit haalbaar zal zijn.

Het vaststellen van het bestemmingsplan zonder dat het nut en de noodzaak van de zorgwoningen is vastgesteld is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

In het bestemmingsplan zijn zorgwoningen opgenomen, omdat in het gemeentelijk beleid voor wonen en zorg gestreefd wordt naar een verdeling van zorgwoningen over wijken, zodat er levensloopgeschikte wijken ontstaan. In de omgeving van de locatie Smidstraat zijn nog geen zorgwoningen en de behoefte is groot. Dit wordt bevestigd door het planningskader wonen en zorg. De mogelijkheid van het toevoegen van zorgwoningen is daarmee van belang voor de wijk en het streven naar een levensloopgeschikte wijk. Dat is onafhankelijk van de Waalboog.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontbreken fasering

Zienswijzen

De bouw van de supermarkt mag niet eerder worden gestart voor dat koop van de woningen voor ouderen gesloten is.

Reactie Gemeente Nijmegen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt en zorgwoningen mogelijk. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit op het moment waarop gestart wordt met de bouw van onderdelen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt geen voorwaarden aan wanneer welk deel van het bestemmingsplan gerealiseerd wordt.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Parkeren

Met betrekking tot onderwerp parkeren zijn door reclamanten

- Brunet Advocaten, namens Winkeliersvereniging De Hazenkamp
- Brunet Advocaten, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V. en Coop Wieleman B.V.
- Bewoners Wezenlaan
- Bewoners Nimrodstraat
- BMD Advies, namens Alfa Laval Aalborg Nijmegen B.V.
- Bewonersgroep Dobbmannweg
- Wijkraad Hazenkamp
- Brunet Advocaten, namens Ondernemersvereniging Groenestraat

zienswijzen naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomen:

Onduidelijkheid t.a.v. parkeerbehoefte en aantal parkeerplaatsen

Zienswijze

Voor de berekende behoefte als het aantal parkeerplaatsen waarin het plan zou voorzien wordt in het rapport van Goudappel Coffeng van 5 september 2012 andere grootheden genoemd dan in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant ontvangt graag een nadere toelichting op deze verschillen.

Reactie Gemeente Nijmegen

Uitgegaan moet worden van de gegevens zoals beschreven staat in het betreffende bestemmingsplan onder 3.4 Verkeer, Parkeren. In het rapport van Goudappel Coffeng is uitgegaan van de destijds bestaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn bijgesteld en in het bestemmingsplan vertaald naar de laatste stand van zaken.

Ook is de parkeerbehoefte van het plan gewijzigd omdat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een groter aantal te compenseren parkeerplaatsen (verlies Groenestraat) dan in het rapport uit 2012.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Berekening parkeerbehoefte

Zienswijze

Voor de berekende parkeerbehoefte van de woningen is uitgegaan van een gebruik als zorgwoningen. Echter het bestemmingsplan staat ook andere woonvormen toe (bijvoorbeeld gewone woningen). Daarvoor geldt een hogere parkeernorm en dan zou het plan niet voorzien in de mogelijkheid om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

Reactie Gemeente Nijmegen

Het ontwerpbestemmingsplan staat in de bestemming 'Gemengd – 1' diverse woonvormen toe. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is inderdaad alleen uitgegaan van zorgwoningen. Er is bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen geen rekening gehouden met reguliere woningen. Daarom is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Artikel 4.1 onder a is gewijzigd in zoverre dat de gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen. In artikel 4.3 is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van woningen anders dan de in artikel 4.1, onder a toegestane zorgwoningen, mits voldaan kan worden aan de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van parkeergelegenheid. Voorts is in verband met deze zienswijzen in artikel 1, onder 70, een definitie van het begrip zorgwoning opgenomen die luidt: "Een woning die bedoeld is voor mensen die, met ondersteuning, zelfstandig kunnen wonen. Het betreft een zelfstandige woning die eventueel voorzien is van extra voorzieningen, zoals domotica (huisautomatisering), tillift en dergelijke".

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Parkeren t.b.v. dienstverlening

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan maken bezwaar tegen het gestelde op blz. 21 van het plan (paragraaf 3.3 Economische Zaken). Gesproken wordt over een invulling tot 500m² aan "dienstverlening", kleinschalige kantoren. Gezien de beschrijving van de omgeving en gezien de reeds onvoldoende parkeersituatie lijkt deze realisering niet realistisch. Voor de buurt betekent dit of extra druk op verkeer en parkeren of leegstand en onbeheerd gebied. Beide van groot nadeel voor de omwonenden.

Reactie Gemeente Nijmegen

Het gemeentelijke beleid staat kleinschalige kantoren tot maximaal 500 m² binnen de wijken toe, mits gelet wordt op toename verkeersdruk, parkeren op eigen terrein en de melding in het kader van milieuwetgeving. Vertrekpunt is het beperken van overlast voor de buurt. Dat er beleidsmatig maximaal 500 m² mogelijk is wil nog niet zeggen dat er ook 500 m² gerealiseerd gaat worden. Het bestemmingsplan voorziet in de vestiging van 200 m² dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. In de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan is daarmee ook voldoende rekening gehouden. Overlast is dan ook niet te verwachten. Datzelfde geldt voor leegstand. Bovendien stond het vorige bestemmingsplan (via de bestemming Centrumdoeleinden C-1) in een groter gebied langs de Groenestraat detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en wonen toe. Wat dat betreft is het nieuwe bestemmingsplan een beperking van de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Parkeerplaatsen Alfa Lavalterrein

Zienswijze

Parkeren voor werknemers van Aalborg is binnen het plangebied niet meer mogelijk/geen optie meer (zij kunnen niet meer binnendoor naar het bedrijf toe). In het ontwerpbestemmingsplan is niet duidelijk aangegeven hoe in de toekomst de huidige parkeerplaatsen op het Alfa Laval (voormalig Aalborg) terrein behouden kunnen blijven. Tegen die onduidelijkheid maken reclamanten bezwaar. Reclamanten vrezen dat, als deze plaatsen vervallen, de medewerkers van Alfa Laval alleen aan de voorkant van het terrein kunnen parkeren (aan de Sint Hubertusstraat en aanliggende wegen), met extra verkeers- en parkeerdruk aan de zuidkant van het terrein. Graag zien reclamanten dat dit probleem binnen het huidige terrein opgelost wordt. Reclamanten verzoeken dan ook om duidelijkheid over of de parkeerplaatsen voor Alfa Laval benut kunnen blijven en indien dat niet het geval is dat er op het Smitdraad terrein parkeerplaatsen beschikbaar komen voor de medewerkers van Alfa Laval.

Reactie Gemeente Nijmegen

Dit plan is niet van invloed op de parkeersituatie op het eigen terrein van Alfa Laval. Het plan heeft geen betrekking op het eigen terrein van Alfa Laval. De werknemers van Alfa Laval parkeren op het hun eigen terrein en dat kan zo blijven. Van parkeeroverlast ten zuiden van de St. Hubertusstraat vanwege dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Terrein rondom Albert Heijn

Zienswijze

Het terrein rondom Albert Heijn is vooral op verkeer ingesteld. Het uitgangspunt moet volgens reclamanten groen en grond zijn, waarin geparkeerd kan worden en niet andersom.

Reactie Gemeente Nijmegen

Uitgangspunt voor de gemeente is steeds geweest het mogelijk maken van de verplaatsing van de Albert Heijn en het toevoegen van zorgwoningen. Bij deze ontwikkeling is een goede parkeervoorziening van essentieel belang. Het aantal parkeerplaatsen zal aan de geldende parkeernorm moeten voldoen. Dat leidt er toe dat in dit plangebied weinig ruimte voor groen resteert. De gemeenteraad heeft in 2012 de visie voor deze ontwikkeling vastgesteld en ingestemd met een dergelijke ontwikkeling. Zij heeft het college opgeroepen om te kijken of in de inrichting groen toegevoegd kan worden. Mogelijkheden daarvoor worden in de verdere inrichting onderzocht, maar wel vanuit het oogpunt dat de supermarkt en woningen goed moeten kunnen functioneren.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bestaande parkeertekort omgeving Groenestraat

Zienswijze

Momenteel is het aanbod aan parkeren voor de panden aan de Groenestraat onvoldoende. Vandaar dat er structureel gebruik gemaakt wordt van het braakliggende terrein door enkele tientallen auto's. In de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (toelichting bestemmingsplan, pagina 23) zijn 19 parkeerplaatsen berekend voor 'compensatie verlies parkeerplaatsen Groenestraat'.

Door het simpelweg weghalen van 19 parkeerplaatsen en deze parkeerplaatsen toevoegen aan het terrein, voldoet de parkeervoorziening nog niet aan de eisen.

De benodigde parkeervoorzieningen, gekoppeld aan dit stuk Groenestraat, dienen ook berekend te worden volgens de toepassing van artikel 2.5.30 uit de Nijmeegse bouwverordening.

Reactie Gemeente Nijmegen

Binnen dit bestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte van de voorgestane ontwikkelingen en de compensatie van de plaatsen die verdwijnen vanwege de aanpassing van het profiel van de Groenestraat opgevangen en gerealiseerd. Het veronderstelde bestaande parkeertekort van de huidige omgeving aan de Groenestraat kan niet worden afgewenteld op het plangebied.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Financiële haalbaarheid

Met betrekking tot het onderwerp financiële haalbaarheid is door de bewoners van de Wezenlaan een zienswijze naar voren gebracht, die samengevat op het volgende neerkomt:

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan merkt op dat in het collegebesluit staat dat met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten. Zij vraagt zich af hoe het kan dat een anterieure overeenkomst is opgesteld, als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met de gestelde voorwaarden door de gemeenteraad?

Reactie Gemeente Nijmegen

Uit de zienswijze is niet op te maken over welke brief het gaat. Gedacht wordt dat hier wordt verwezen naar de brief aan de gemeenteraad met als kenmerk OB10/13.0013882. Dit is een brief aan de gemeenteraad om de raad te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen aan de Groenestraat. Naar de anterieure overeenkomst is verwezen om duidelijk te maken dat kostenverhaal en daarmee de financiële haalbaarheid is verzekerd.

De anterieure overeenkomst is (inmiddels) op 7 januari 2014 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college, het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kostenverhaal (in dit geval via een anterieure overeenkomst) dient verzekerd te zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het sluiten van een overeenkomst gaat dus altijd vooruit op het vaststellen van een bestemmingsplan.

Wij zijn overigens van mening dat het ontwerpbestemmingsplan past binnen de kaders die de raad met het vaststellen van de visie en ingediende moties heeft gesteld.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Archeologie

Met betrekking tot het onderwerp archeologie zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Brunet advocaten, namens winkeliersvereniging “De Hazenkamp”;
- Brunet advocaten, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V. en Coop Wieleman B.V.;
- Brunet advocaten, namens de ondernemersvereniging Groenestraat.

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Zienswijzen

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek van 20 September 2007 volgt dat uitvoering van het project naar verwachting zal kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Om die reden is geadviseerd archeologische begeleiding uit te voeren op basis van een nog op te stellen programma van eisen. Indien tijdens deze begeleiding relevante sporen worden aangetroffen kan dat leiden tot een verplichting tot opgraving.

Gezien de conclusies van het bureauonderzoek is de vraag gerechtvaardigd in hoeverre de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse niet in de weg staat aan de (financiële en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is voorts geen enkele bescherming opgenomen ten aanzien van de verwachte archeologische waarden. Ook in dat opzicht is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten menen dat het bestemmingsplan op dit punt ook niet in overeenstemming is met het bepaalde in de artikel 39 e.v. Monumentenwet 1988.

Reactie van gemeente

Het gebied ligt in zone 1 van de Nijmeegse Archeologische Beleidskaart, waarvan de archeologische waarde of verwachting niet goed bekend is. Daarom is bij ontwikkelingen die dieper dan 30 cm de bodem verstoren en waarvan het oppervlak groter is dan 2.500 m², een onderzoek verplicht gesteld. In het bestemmingsplan is dit gedaan door op de verbeelding voor het gehele plangebied de aanduiding: “wetgevingzone – waarde archeologie 1” op te nemen. Daarmee is het archeologisch belang afdoende gewaarborgd. De gemeente Nijmegen heeft met de projectontwikkelaar afgesproken dat de kosten van eventueel onderzoek voor rekening komen van de ontwikkelaar. Dat is in lijn met het Verdrag van Malta, dat via de Monumentenwet 1988 vertaald is naar de Nederlandse wetgeving, waarbij gesteld wordt dat de kosten van dergelijk onderzoek voor rekening komen van de verstoorder. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied is het onwaarschijnlijk dat, de met archeologie gepaard gaande, kosten dusdanig hoog zullen zijn dat zij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zullen staan.

De verplichting tot het doen van onderzoek, tijdens sloop en uitgraven van de bouwkuip, is in lijn met artikel 38 en 39 e.v. van de Monumentenwet 1988. De gestelde voorwaarde is een rapport van een archeologisch onderzoek. Om het archeologische belang goed te kunnen borgen is in het bestemmingsplan de aanduiding: “wegevingszone – waarde archeologie 1” opgenomen. Deze aanduiding dwingt archeologisch onderzoek af bij grotere ontwikkelingen.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Verkeer en ontsluiting

Met betrekking tot het onderwerp verkeer & ontsluiting zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Brunet advocaten, namens winkeliersvereniging "De Hazenkamp";
- Brunet advocaten, namens Coop Vastgoed B.V., Coop Groothandel B.V. en Coop Wieleman B.V.;
- Brunet advocaten, namens Ondernemersvereniging Groenestraat;
- Arag Rechtsbijstand, namens wijnhandel "In de Blauwe Druif";
- BMD Advies Centraal Nederland B.V. namens Alfa Laval Aalborg Nijmegen B.V.;
- Citadel Enterprises;
- Bewonersgroep Dobbelmanweg p/a Dobbelmanweg 26;
- Wijkraad Hazenkamp;
- Bewoners Nimrodstraat;
- Bewoners Wezenlaan p/a Wezenlaan 45
- Eigenaar/bewoner, Wezenlaan 89;

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Verkeerssituatie

Zienswijze

Een belangrijke reden om te komen tot een verplaatsing van de huidige Albert Heijn was, naar reclamanten altijd hebben begrepen, de thans bestaande verkeerssituatie. Met reclamanten moet ik echter vaststellen dat met de voorgenomen verplaatsing geen oplossing wordt gevonden voor de bestaande verkeersproblematiek. Feitelijk wordt het nog slechter vanwege de menging van (zwaar) vrachtverkeer (t.w. diepladers) met auto's, fietsers en voetgangers. Dat komt de verkeersveiligheid bepaald niet ten goede.

In de beoogde situatie zal linksaf de Groenestraat oprijden vanuit het Smitdraadterrein vrijwel onmogelijk worden. Bij verlaten van het terrein, kom je 5 verkeerstromen tegen: eerst voetgangers van links en rechts komend, daarna fietsers die van links en rechts komen, dan gemotoriseerd verkeer (w.o. ook de bus), van links, dan de wachtende auto's, die op de voorsorteerstrook staan en dan nog het doorgaande verkeer van rechts richting de Muntweg.

Daarnaast moet er terdege rekening mee gehouden worden dat ook de hulpdiensten veelvuldig gebruik maken van de Groenestraat, in beide richtingen.

De opmerking dat dit wellicht te regelen valt met een betere afstelling van de stoplichten zou hooguit kunnen opgaan voor het gemotoriseerde verkeer, maar in ieder geval niet voor de voetgangers en fietsers. Deze situatie zal een verdere verslechtering inhouden ten opzichte van de bestaande situatie bij de Albert Heijn.

Verder zal in de toekomstige situatie in plaats van een, sprake zijn van twee uitritten. Deze zullen niet alleen gebruikt worden door de toekomstige klanten van de supermarkt, maar ook ten behoeve van het laad- en losverkeer van Alfa Laval Aalborg. Daar komt nog bij dat de voetgangers en fietsers ook gebruik mogen en gaan maken van de "vrachtwagen ingang".

Uit de rapportage van Goudappel Coffeng blijkt dat het gebruik ten behoeve van Alfa Laval Aalborg in combinatie met het parkeren ten behoeve van een supermarkt niet wenselijk is geacht.

Onduidelijk is echter hoe planologisch is geborgd dat het verkeer beperkt zal zijn tot het aan- en afrijden van diepladers en dat overig gebruik zal worden tegengegaan (zoals in de verkeersrapportage op pagina 16 wordt verondersteld). Planologisch is dit op geen enkele wijze gegarandeerd. Daarmee is de verkeerssituatie (waaronder de veiligheid) nog steeds in het geding.

Reactie van gemeente

In deze zienswijzen is opgenomen dat de verkeerssituatie op de nieuwe locatie een verslechtering is ten opzichte van de huidige locatie van de Albert Heijn. Dit is een onjuiste weergave van de situatie en wel om de volgende redenen:

Ten eerste wordt in de zienswijzen voorbij gegaan aan het feit dat op de huidige locatie het laden en lossen van het expeditieverkeer ten behoeve van de Albert Heijn op de Groenestraat plaatsvindt. Het regelmatig blokkeren van de rijbaan, fietsvoorzieningen en voetpad door de vrachtauto voor de Albert Heijn is zeer nadelig voor de verkeersveiligheid van de op dat moment passerende weggebruikers. Op de nieuwe locatie is voorzien in aparte laad- en los plaats waar andere weggebruikers geen hinder van ondervinden.

Goudappel Coffeng heeft onderzocht of het oprijden van de Groenestraat vanaf het Smitdraadterrein mogelijk is. Daarbij is rekening gehouden met de in de toekomst aanwezige verkeersstromen. Uit dit onderzoek, gerapporteerd in het rapport van 5 september 2012, blijkt het volgende: er zijn geen knelpunten, ook linksafslaan vanaf het Smitdraadterrein is goed mogelijk en er ontstaat een verkeersveilige verkeerssituatie.

Bovendien kunnen auto's, fietsers en voetgangers de Groenestraat door gebruik te maken van het te realiseren middeneiland in twee etappes de Groenestraat oversteken en is het aantal te kruisen verkeersstromen lager dan op de huidige locatie. Op de huidige locatie moet naast de hier genoemde verkeersstromen ook rekening worden gehouden met het verkeer dat het parkeerterrein in wil rijden. De in/uitgang van het parkeerterrein is namelijk niet voldoende breed om zowel in als uitrijdend autoverkeer tegelijk te kunnen verwerken.

Het plan voorziet in een uitbuiging van het fiets- en voetpad ter plaatse van de westelijke hoofdontsluiting. Hierdoor kunnen uitrijdende auto's eerst het fiets- en voetpad kruisen voordat het gemotoriseerde verkeer de rijbaan oprijdt.

De toekomstige situatie heeft twee uitritten omdat dit bijdraagt aan de verkeersveiligheid. Hierdoor mengt het vrachtverkeer van de Albert Heijn en Alfa Laval niet met het naar de parkeerplaatsen in- en uitdraaiend autoverkeer van de winkels en woningen. Zo ontstaat voor het langzaam verkeer een overzichtelijk verkeerssituatie waarin of autoverkeer is of vrachtverkeer is, maar geen combinatie daarvan zoals om vrachtwagens manoeuvrerend en tegelijk parkeerplaatsen in- en uitdraaiend autoverkeer.

Het is juist dat het laad- en losverkeer van Alfa Laval Aalborg ook van de oostelijke ontsluiting gebruik maakt. Juridisch is het mogelijk om het gebruik van de oostelijke ontsluiting door voetgangers en fietsers tegen te gaan. In de praktijk laten deze weggebruikers zich niet sturen. De voetgangers hebben een vrijliggend voetpad. Bij de nadere uitwerking wordt bezien of deze kan worden uitgebreid met een aparte ruimte voor de fiets.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Voor het modelleren van de toekomstige verkeersontwikkeling rondom de Groenestraat zijn studies gedaan (zoals 'Verkeerskundige effectstudie ontwikkeling locatie Groenestraat te Nijmegen' door Goudappel Coffeng.) De hernieuwde inrichting van het Smitdraad terrein gaat echter ook consequenties hebben voor de verkeersontwikkeling aan de zuidkant van het Smitdraadterrein. Naar die consequenties is echter geen verder onderzoek gedaan.

Het volgende wordt verzocht:

- Start onderzoek naar consequenties voorgestelde inrichting van Smitdraad terrein voor verkeersontwikkeling aan zuidkant terrein. Betrek hierin onder meer alle straten tussen de Hazenkampseweg en de Sint Hubertusstraat.
- Stel maatregelen voor om de te verwachten toename in verkeersdruk aan de zuidkant te van het

Smitdraadterrein te verlichten tot een acceptabel niveau voor de straten zuidelijk van het Smitdraadterrein.

Reactie van gemeente

In het rapport van Goudappel Coffeng over de toekomstige verkeersontwikkeling rondom de Groenestraat ('Verkeerskundige effectstudie ontwikkeling locatie Groenestraat te Nijmegen' door Goudappel Coffeng) zijn de wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein niet opgenomen. De hernieuwde inrichting van het Smitdraadterrein volgens het bestemmingsplan heeft nauwelijks tot geen consequenties voor de verkeersstromen over deze wegen. Daarom wordt in de rapportage geen aandacht besteed aan deze wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein (tussen de Hazenkampseweg en de Sint Hubertusstraat). Deze wegen zijn overigens wel opgenomen in het gebruikte verkeersmodel.

Dat het bestemmingsplan nauwelijks tot geen consequenties heeft voor de verkeersstromen op deze wegen komt omdat het bestemmingsplan alleen een aansluiting heeft op de Groenestraat. Het verkeer met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan verdeelt zich van en naar de Groenestraat over een groot aantal wegen: Muntweg, Groenestraat in oostelijke richting, Groenestraat in westelijke richting, Wezenlaan, Dobbelmanweg en Dr. Schaepmanstraat. De Muntweg, Groenestraat in oostelijke richting en de Groenestraat in westelijke richting zijn de wegen waarover het merendeel van dit verkeer (met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan) rijdt.

Van en naar de Groenestraat rijdt maar een klein deel van het verkeer (met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan) via de Wezenlaan of de Dobbelmanweg naar de wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein. Het gaat om een toename van circa 100 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op beide wegen ten opzichte van de huidige verkeersstromen van circa 2.000 mvt per etmaal. Van dit kleine deel rijdt een nog kleiner deel over de andere wegen tussen de Hazenkampseweg en de Sint Hubertusstraat (minder dan 100 mvt per etmaal). Het effect van dergelijke kleine veranderingen is in de dagelijkse praktijk op straat niet waarneembaar en daarom is hier in de rapportage geen aandacht aan besteed.

Overigens zullen door het bestemmingsplan ook niet de aansluiting van Alfa Laval op de Sint Hubertusstraat en de verkeersstromen van Alfa Laval wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het functioneren van het verkeer van Alfa Laval wijzigt niet door het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Paragraaf 5.1 van de verkeerskundige studie handelt over laden en lossen door vrachtwagens en diepladers van Alfa Laval op de Groenestraat. Gezien de beperkte beschikbare ruimte voor zwaar verkeer op het terrein van Alfa Laval en in het plangebied is de ligging van rijlijnen en draaicirkels van cruciaal belang. Tekeningen met betrekking tot de ligging van die rijlijnen en draaicirkels op het terrein van Alfa Laval ontbreken echter in het rapport. Daarmee staat niet vast en is onvoldoende gegarandeerd dat in de toekomstige ruimtelijke situatie sprake is van voldoende ruimte voor de vrachtwagens en diepladers van Alfa Laval om noodzakelijke manoeuvres uit te voeren. Op dit punt van het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

Reactie van gemeente

Er is regelmatig persoonlijk contact geweest tussen de directeur van Aalborg (nu Alfa Laval) en Plegt-Vos. Doel van deze bijeenkomsten was elkaar op de hoogte houden van wijzigingen in bedrijfsvoering van Alfa Laval enerzijds en planvorming van Plegt-Vos anderzijds. Aan deze goede gewoonte is voor het laatst op 18 september 2013 vervolg gegeven met een ontmoeting en gesprek tussen de directeurs van Alfa Laval en Plegt-Vos in het bijzijn van vertegenwoordigers van de

gemeente Nijmegen. Ter bespreking is vastgesteld dat de bedrijfsvoering van Alfa Laval niet gewijzigd is. Aan de orde is geweest de overeengekomen verkeersafwikkeling op de locatie. Bevestigd in dit gesprek is dat naast de ongewijzigde bedrijfsvoering de verkeersafwikkeling volstaat als eerder overeengekomen. Hiermee worden de afspraken van 2008 als erkend door Alfa Laval gecontinueerd.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In bijlage I van de verkeerskundige studie is voorts een weergave opgenomen van de ligging van rijlijnen en draaicirkels ten behoeve van laden en lossen van de supermarkt (AH Groenestraat, verkeerskundige beoordeling ontwerp d.d. 10-04-2012). Hierop is te zien dat de draaicirkel van vrachtwagens die de supermarkt komen bevoorraden, over het terrein van Alfa Laval heenloopt. Over dit gebruik (de frequentie van het gebruik, de uren waarop dit plaatsvindt etc.) heeft geen afstemming plaatsgevonden met Alfa Laval en is geen toestemming gegeven door Alfa Laval. Daarmee staat ook op dit punt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet vast.

Reactie gemeente

Er is in 2008 verschillende keren overleg geweest met eigenaar Citadel Entepries en gebruiker Alfa Laval. Beiden zijn akkoord gegaan met de getekende situatie. Op 18 september is er opnieuw overleg geweest tussen Alfa Laval en Plegt Vos in aanwezigheid van de projectleider van de gemeente Nijmegen. Daarbij is deze afspraak gecheckt en door huidig eigenaar Alfa Laval nogmaals bevestigd. In de akte van 1 april 1998 is een erfdienstbaarheid opgenomen voor om te komen en gaan van en naar de Groenestraat en de Sinit Hubertsstraat. De route zoals opgenomen in het rapport van Goudappel Coffeng maakt het mogelijk om met vrachtwagen s vanaf de Groenestraat de winkel te bevoorraden en andersom maakt deze route het voor Alfa Laval mogelijk om naar de Groenestraat te komen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Toename van gemotoriseerd verkeer, zowel voor (Dobbelmannweg) als achter (laad-, los-en parkeerplek AH) onze woningen, zal leiden tot een verminderde verkeersveiligheid. De Groenestraat kent bovendien nu al opstoppen, zeker rondom de spijtijden. Wij eisen een afdoende oplossing voor deze problemen.

Reactie van gemeente

De invulling van het plangebied heeft geen significant effect op de verkeersveiligheid van de Dobbelmannweg. De veronderstelde toename van de verkeersintensiteit op de Dobbelmannweg leidt niet tot een meetbaar objectieve verkeersonveiligheid. De invulling van het achterterrein (laad-, los- en parkeerplek AH) betreft een nieuwe situatie. De expeditie manoeuvres vinden plaats buiten het openbaar toegankelijk gebied.

Na realisatie van de invulling van het plangebied blijft de doorstroming van de Groenestraat nog acceptabel blijkt uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Door de bouw van een supermarkt neemt ook de verkeers drukte toe met name op de drukste tijden. Hierdoor kan verwacht worden dat de doorstroming stagneert met gevolg het

vastlopen van de Groenestraat, Graafseweg, Muntweg en Wezenlaan. Hiervoor moet eerst een goede oplossing gezocht worden, bijvoorbeeld een rotonde voor de ingang van de supermarkt. Hierdoor moet de bouw van de geplande dagwinkels vervallen.

Reactie van gemeente

Onderzocht is dat een verhoging van het percentage autobezoekers van 30% naar 40% leidt tot stijging van de verkeersintensiteit op de Groenestraat met 1,5%. Ook dan is de doorstroming nog acceptabel. Zelfs als het aandeel autobezoekers naar een extreem hoog percentage (60%) verhoogd wordt is de verkeersafwikkeling nog steeds acceptabel. Overigens is de meest realistische inschatting van Goudappel Coffeng de 30%. De inpassing van een rotonde past niet in de beschikbare verkeersruimte van de Groenestraat.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bij Expeditie wordt aangegeven, dat het expeditieverkeer van en naar plangebied gescheiden plaats vindt van de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer. Dit betekent een aparte ontsluiting voor het expeditieverkeer en deze wordt aan de oostzijde op de Groenestraat aangelegd."

Tegelijkertijd wordt aan de secundaire ontsluiting parkeergelegenheid aangeboden, nabij de panden aan de Groenestraat. Dat is onveilig en zorgt dat de aangegeven scheiding niet wordt geëffectueerd, met alle onveiligheid van dien.

Reactie van gemeente

De oostelijke ontsluiting is alleen toegankelijk voor expeditieverkeer. De vervangende parkeergelegenheid voor de betreffende panden van de Groenestraat worden binnen het plangebied gerealiseerd en zijn bereikbaar via de westelijke ontsluiting. Conflicten met het expeditieverkeer worden hierdoor tot een minimum beperkt.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Er zijn dynamische simulaties gemaakt van de verkeerssituatie. Deze simulaties laten geen structurele hinder zien door de nieuwe planontwikkelingen. De toekomstige verkeerssituatie is vergelijkbaar met de huidige situatie. Als gevolg van de planontwikkeling is er een beperkte toename van het verkeer (ten opzichte van het overige verkeer). Met het aanleggen van de middenberm en verbetering van de verkeerslichten kruising Groenestraat - Muntweg - Wezenlaan ontstaat een verkeersveilige situatie met voldoende doorstroming.

Er kan niet voorkomen worden dat er voor het uitrijdende verkeer op de westelijke in-/uitrit (op met name de piekperiode op zaterdag en of tijdens de gangbare avondspits op werkdagen) enige, bij piekperiode passende, vertraging/wachtrijvorming zal ontstaan."

Wij maken als omwonenden groot bezwaar tegen deze weergave: reeds nu is er tussen 16.00 en 18.00 uur een grote drukte op de Groenestraat en het kruispunt met Muntweg en Wezenlaan. De grote Albert Heijn gaat meer verkeer aantrekken dan de huidige; de aanname van slechts 30% autobezoekers aan Albert Heijn is in tegenspraak met eigen normen van onderzoeksbureau Goudappel Coffeng; in een eerder rapport uit 2008 werd nog uitgegaan van minstens 40%. Wij accepteren niet zomaar, dat Goudappel Coffeng in 2008 zat te klunzen en dat het zeer lage aantal autobezoekers - dat de projectontwikkelaar natuurlijk wel heel goed uitkomt - dat nu uit de hoge hoed is getoverd, realistisch is. De simulaties zijn slechts gedaan met zeer lage inschattingen voor het bezoek aan Albert Heijn - waarom is dat?

Reactie van gemeente

Onderzocht is dat een verhoging van het percentage autobezoekers van 30% naar 40% leidt tot stijging van de verkeersintensiteit op de Groenestraat met 1,5%. Ook dan is de doorstroming nog acceptabel. Zelfs als het aandeel autobezoekers naar een extreem hoog percentage (60%) verhoogd wordt is de verkeersafwikkeling nog steeds acceptabel. Overigens is de meest realistische inschatting van Goudappel Coffeng 30%.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Dit ondanks door de fractie GroenLinks gedane verzoek om wel hogere (volgens velen realistischer) aantallen auto's te simuleren. Het voorstel erkent, dat zelfs met de zeer lage schatting van de autobezoekers: niet voorkomen kan worden dat enige, b i ; piekperiode passende, vertraging/wachtrijvorming zal ontstaan. Wat als er het gewone aantal auto's naar de supermarkt van deze grootte komen? Er wordt nu mooi weer gespeeld, maar wij zitten straks dagelijks met de gevolgen. Als het wel helemaal fout gaat met het verkeer, wordt de Albert Heijn dan weer gesloten? Dat er gezegd wordt dat er een verkeersveilige situatie ontstaat is onjuist zoals al eerder aangegeven; Na de belofte van mevrouw Kunst heb ik contact gehad met de ambtenaar en bleek er nog steeds geen veilige oplossing voor fietser en voetganger. Wij maken dus bezwaar tegen dit plan, omdat het onveilige situaties voor ons als buurtbewoners (en natuurlijk ook alle andere verkeersdeelnemers), voetgangers en fietsers, oplevert.

Reactie van gemeente

Zoals reeds eerder aangegeven zal het aantal verkeersbewegingen met auto's niet op onacceptabele wijze toenemen. Bovendien is in de ontwikkeling is voldoende rekening gehouden met fietsers en de voorgestelde maatregelen juist leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid. Van belang is dat de juiste maatregelen vanuit verkeersveiligheid zijn getroffen en dat is hier gebeurd. Ter plaatse van de westelijke ontsluiting wordt het fiets- en voetpad uitgebogen. Voor veilige oversteek van de fietser van de rijbaan wordt een middengeleider aangebracht.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Houdbaarheid & kwaliteit onderzoeken

Zienswijze

Het verkeerskundig onderzoek mag dan wel van recentere datum zijn, de gehanteerde gegevens en uitgangspunten zijn echter wel ouder dan 2 jaar. Daarnaast is ook onduidelijk op welke gegevens het verkeersrapport is gestoeld. Er wordt gesproken over een herijkte versie van een rapport uit 2009. Wanneer het herijkte onderzoek is uitgevoerd of welke gegevens gehanteerd zijn blijft onduidelijk, hetgeen onzorgvuldig is. Er kan immers niet gecontroleerd worden met gebruikmaking van welke data het onderzoek is opgesteld. Hieruit volgt dat de gegevens waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd onvoldoende actueel zijn. Het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de vereiste zorgvuldigheid (art. 3:2 Awb en art. 3:37 Wro).

Reactie van gemeente

Voor het verkeerskundige onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers van 2010 en 2022. De cijfers van 2022 zijn in het onderzoek verwerkt. De verkeerscijfers van 2010 laten geen wijziging zien ten opzichte van de nu bekend zijnde verkeerscijfers van 2012. Daarnaast hebben ook geen wijzigingen op de Groenestraat of in de omgeving plaatsgevonden die van invloed zijn op de verkeersafwikkeling van de Groenestraat. Het verkeer op de Groenestraat kent maar een zeer geringe toename tussen 2010 en 2022 en dit betekent dat de gebruikte verkeerscijfers nog steeds

actueel zijn voor nu en de komende jaren tot 2022. Indien er structurele wijzigingen gaan plaatsvinden, die effecten voor de Groenestraat inhouden, moeten de gebruikte cijfers worden gecheckt. Dat is echter nu niet aan de orde.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is te beperkt van opzet. Het onderzoek beschrijft enkel de verkeerskundige gevolgen van het bestemmingsplan voor het plangebied zelf. Een onderzoek naar de effecten van het plan voor het aangrenzende gebied en verkeersdoorstroming en verkeersafwikkeling ontbreekt. De onderneming van cliënt (wijnhandel “de Blauwe Druif”) is in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan met bijhorende documenten is voor cliënt niet duidelijk wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op het verkeer in zijn straat. Cliënt geeft aan dat ook dit ruimtelijke gevolg van het bestemmingsplan in kaart dient te worden gebracht aangezien cliënt er voor zijn bedrijfsvoering van afhankelijk is dat de Steenbokstraat niet met een verminderde bereikbaarheid of bezoekersaantallen te maken krijgt.

Reactie van gemeente

In het rapport van Goudappel Coffeng over de toekomstige verkeersontwikkeling rondom de Groenestraat ('Verkeerskundige effectstudie ontwikkeling locatie Groenestraat te Nijmegen' door Goudappel Coffeng) zijn de wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein niet opgenomen. De hernieuwde inrichting van het Smitdraadterrein volgens het bestemmingsplan heeft nauwelijks tot geen consequenties voor de verkeersstromen over deze wegen. Daarom wordt in de rapportage geen aandacht besteed aan deze wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein (tussen de Hazenkampseweg en de Sint Hubertusstraat). Deze wegen zijn overigens wel opgenomen in het gebruikte verkeersmodel.

Dat het bestemmingsplan nauwelijks tot geen consequenties heeft voor de verkeersstromen op deze wegen komt omdat het bestemmingsplan alleen een aansluiting heeft op de Groenestraat. Het verkeer met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan verdeelt zich van en naar de Groenestraat over een groot aantal wegen:

Muntweg, Groenestraat in oostelijke richting, Groenestraat in westelijke richting, Wezenlaan, Dobbelmanweg en Dr. Schaepmanstraat. De Muntweg, Groenestraat in oostelijke richting en de Groenestraat in westelijke richting zijn de wegen waarover het merendeel van dit verkeer (met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan) rijdt.

Van en naar de Groenestraat rijdt maar een klein deel van het verkeer (met een herkomst of bestemming binnen het bestemmingsplan) via de Wezenlaan of de Dobbelmanweg naar de wegen ten zuiden van het Smitdraadterrein. Het gaat om een toename van circa 100 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op beide wegen ten opzichte van de huidige verkeersstromen van circa 2.000 mvt per etmaal. Van dit kleine deel rijdt een nog kleiner deel over de andere wegen tussen de Hazenkampseweg en de Sint Hubertusstraat (minder dan 100 mvt per etmaal). Het effect van dergelijke kleine veranderingen is in de dagelijkse praktijk op straat niet waarneembaar en daarom is hier in de rapportage geen aandacht aan besteed.

De bereikbaarheid van de Steenbokstraat, de straat waarin wijnhandel “de Blauwe Druif” is gevestigd, wijzigt niet significant ten gevolgen van dit plan.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Als onderdeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan is een verkeerskundige effectstudie uitgevoerd (Verkeerskundige effectstudie ontwikkeling locatie Groenestraat te Nijmegen door Goudappel Coffeng).

In hoofdstuk 1.2 van de verkeerskundige studie wordt vermeld dat er overleg is gevoerd met Alfa Laval (in de studie aangeduid als Aalborg). Ook in de paragrafen 4.4 en 5.1 wordt verwezen naar overleg met Alfa Laval. Alfa Laval merkt op dat een dergelijk overleg in 2008 inderdaad heeft plaatsgevonden ten behoeve van een eerdere versie van deze studie. Sinds 2008 is er echter geen contact meer geweest. Wijzigingen die zich sinds dat jaar hebben voorgedaan bij Alfa Laval zijn niet meegenomen in de studie. De gebruikte gegevens zijn derhalve verouderd en niet meer voldoende actueel om ter onderbouwing van een (ontwerp-)bestemmingsplan te dienen.

Reactie van gemeente

Volgens onze informatie is regelmatig persoonlijk contact geweest tussen de directeur van Aalborg (nu Alfa Laval) en namens Plegt-Vos. Doel van deze bijeenkomsten was elkaar op de hoogte houden van wijzigingen in bedrijfsvoering van Alfa Laval enerzijds en planvorming van Plegt-Vos anderzijds. Aan deze gewoonte is voor het laatst op 18 september 2013 vervolg gegeven met een ontmoeting en gesprek tussen de directeurs in het bijzijn van vertegenwoordigers van de gemeente Nijmegen. Ter bespreking is vastgesteld dat de bedrijfsvoering van Alfa Laval niet gewijzigd is. Aan de orde is geweest de overeengekomen verkeersafwikkeling op de locatie. Bevestigd in dit gesprek is dat naast de ongewijzigde bedrijfsvoering de verkeersafwikkeling volstaat zoals overeengekomen. Hiermee worden de afspraken van 2008 als erkend door Alfa Laval gecontinueerd.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontsluiting Sint Hubertusstraat

Zienswijze

In de toelichting is in paragraaf 1.3 onder de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen dat het plangebied een tweede ontsluiting heeft op de Sint Hubertusstraat.

Dit wordt nogmaals gesteld in paragraaf 3.5.6 over fysieke veiligheid in het plangebied, waarin nader toegelicht wordt dat de ontsluiting wordt ingericht middels een nog te sluiten recht van overpad.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich voornamelijk aaneengesloten bebouwing. De enige aansluiting van het plangebied op verharding betreft het terrein van Alfa Laval. Op basis hiervan komt Alfa Laval tot de conclusie dat het kennelijk de bedoeling van de gemeente Nijmegen is om de tweede ontsluiting van het plangebied over het terrein van Alfa Laval te laten lopen, en dit juridisch te verankeren middels een recht van overpad.

Ten aanzien van het recht van overpad wordt opgemerkt dat op de percelen van het voormalige Smitdraadterrein en van Alfa Laval een wederzijdse erfdienstbaarheid rust. Deze stamt uit de tijd dat Alfa Laval nog deel uitmaakte van het Smit-concern onder de naam Smit Gas. Smitdraad en Smit Gas waren gehuisvest op belendende percelen, Smitdraad met een ontsluiting op de Groenestraat en Smit Gas met een ontsluiting op de Sint Hubertusstraat. Middels een wederzijdse erfdienstbaarheid was overeengekomen dat vrachtverkeer (vrachtwagens en diepladers) van beide bedrijven van elkaars ontsluiting gebruik kon maken. Deze erfdienstbaarheid is opgesteld met het oog op bedrijfsmatig verkeer en niet met het oog de bedrijfspercelen in te richten als openbare of semi-openbare ruimte.

De kennelijke bedoeling van de gemeente Nijmegen om het bedrijfsperceel van Alfa Laval in te zetten als ontsluitingsroute voor het plangebied is in de ogen van Alfa Laval niet in overeenstemming met de wederzijdse erfdienstbaarheid en ook overigens ongewenst. Ten aanzien van de tweede ontsluitingsweg is daarmee geen juridisch sluitende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat op dit punt niet vast en de fysieke veiligheid (inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid, bereikbaarheid etc.) is allerm minst gegarandeerd.

Reactie van gemeente

Er is geen sprake van een tweede ontsluiting van het plangebied op de St. Hubertusstraat. Deze route is enkel bedoeld voor gebruik in geval van calamiteiten. Het recht van overpad over het terrein van Alfa Laval zal enkel gebruikt worden voor het verkeer van Alfa Laval zelf en de bevoorrading van de AH. Volgens de gemeente zijn deze beide doeleinden mogelijk volgens het reeds bestaande recht van overpad.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Hiermee maak ik bezwaar tegen de op pagina 12 van het ontwerpbestemmingsplan vermelde tweede ontsluiting naar de St. Hubertusstraat. Op deze wijze ontstaat er een doorverbinding van de Groenestraat naar de St. Hubertusstraat. Tijdens de voorlichting avond in de klokkentoren is uitdrukkelijk tot 2 maal toegezegd dat er geen doorgang zou ontstaan waardoor het verkeer verder de woonwijk gaat belasten. In het besluit over dit bestemmingsplan vastleggen dat er voor dit plan en toekomstige plannen geen doorverbinding mag ontstaan

Reactie van gemeente

Voor de ontsluiting van het plangebied komt er geen tweede ontsluiting richting St. Hubertusstraat. Dit om sluipverkeer door het plangebied tussen Groenestraat en St. Hubertusstraat te voorkomen. Wel is het wenselijk dat voor de hulpdiensten een tweede calamiteitenontsluiting aanwezig is. Zowel voor bereikbaarheid voor de hulpdiensten als voor de ontvluchting is een tweezijdige ontsluiting langs twee onafhankelijke routes van het plangebied gewenst (in dit geval betekent dit dat een ontsluiting in het zuiden van het plangebied). Een calamiteitenontsluiting richting de St. Hubertusstraat is mogelijk via een reeds bestaand recht van overpad over het perceel van Alfa Laval. Deze wordt fysiek afgesloten door bijvoorbeeld klappalen om ongewenst gebruik door anderen dan hulpdiensten te voorkomen. De onduidelijke formulering wordt gecorrigeerd in de tekst van het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In artikel 1.5 wordt melding gemaakt van een tweede ontsluiting op de Sint Hubertusstraat, welke loopt via het belendende perceel. Hierover wensen wij nadere uitleg. Indien hiermee geduld wordt naar ons perceel c.q. onze percelen: deze percelen laten geen ruimte voor een ontsluiting ten behoeve van het buurperceel.

Reactie van gemeente

Er is geen sprake van een tweede ontsluiting van het plangebied op de St. Hubertusstraat. Deze route is enkel bedoeld voor gebruik in geval van calamiteiten. Het recht van overpad over het terrein van Alfa Laval zal enkel gebruikt worden voor het verkeer van Alfa Laval zelf en de bevoorrading van de AH. Volgens de gemeente zijn deze beide doeleinden mogelijk volgens het reeds bestaande recht van overpad. . De onduidelijke formulering wordt gecorrigeerd in de tekst van het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In artikel 3.5.6 wordt gesproken over een extra ontsluiting richting de St. Hubertusweg (bedoeld wordt St. Hubertusstraat) via een constructie van recht van overpad. Hierover dient tenminste nader overleg plaats te vinden tussen grondeigenaren, gebruiker en ontwikkelaar ten aanzien van de mogelijkheid, wenselijkheid en inrichting ervan. Er is reeds een recht van overpad gevestigd tussen

Plegt-Vos en Kroijmans ten behoeve van het bereiken van de openbare weg op de minst bezwaarlijke wijze.

Reactie van gemeente

Zoals eerder aangegeven is er geen sprake van een tweede ontsluiting op de St. Hubertusstraat. Het door u genoemde recht van overpad zal gebruikt worden voor de bevoorrading van de AH, het verkeer van Alfa Lava en eventueel calamiteitenverkeer. Wij onderkennen het belang van goed overleg met de belanghebbenden. Dergelijke overleggen hebben reeds plaatsgevonden.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In inspraakrondes voor de vorming van de visie op ontwikkeling Groenestraat is door ons als bewoners aan de zuidkant van het Smitdraadterrein geregeld aangegeven dat er geen autodoorgang vanuit de Sint Hubertusstraat naar het Albert Heijn terrein moet komen.

In de gemeentelijke visie paragraaf 3.2, (pagina 16) is hier de volgende zin voor opgenomen; 'Er is geen rechtstreekse verbinding voor auto's tussen de Hubertusstraat en de Groenestraat'.

Voor ons zijn dan ook de volgende stukken op pagina 12 en pagina 36 niet acceptabel.

Pagina 12

Aan de westzijde van het terrein en ten (zuid)westen van de supermarkt met dagwinkels wordt voorzien in bebouwing ten behoeve van wonen voor ouderen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende type zorgwoningen. De woningen zijn verdeeld over twee langgerekte bouwvlakken die met de achterzijde richting de achtertuinen van de woningen aan de Wezenlaan zijn gericht. Op deze manier ontstaat er een nieuwe woonstraat binnen het plangebied die nagenoeg parallel loopt aan de Wezenlaan. Deze woonstraat haakt aan op het voorterrein voor de supermarkt en kent een tweede ontsluiting op de Sint Hubertusstraat. Deze ontsluiting loopt via het belendende perceel.

Een doorgang voor gemotoriseerd verkeer aan de zuidkant zal dit verkeer vanaf de zuidkant extra aantrekken en daarmee tot een sterke toename aan verkeersdruk leiden.

Verzoek:

- Verwijder de tekst over een tweede ontsluiting via de Sint Hubertusstraat.
- Voeg de volgende tekst toe (conform eerdere afspraken):

'Er is geen rechtstreekse verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Sint Hubertusstraat en de Groenestraat, en daarmee dus ook geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Sint Hubertusstraat naar het Smitdraad terrein'.

Reactie van gemeente

Voor de ontsluiting van het plangebied komt er geen tweede ontsluiting richting St. Hubertusstraat. Dit om sluipverkeer door het plangebied tussen Groenestraat en St. Hubertusstraat te voorkomen.

Wel is het noodzakelijk dat voor de hulpdiensten een tweede calamiteitenontsluiting aanwezig is.

Hoe de openbare ruimte wordt ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontvluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontvluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw/de gebouwen goed aansluiten op de omgeving. Zowel voor bereikbaarheid voor de hulpdiensten als voor de ontvluchting is een tweezijdige ontsluiting langs twee onafhankelijke routes van het plangebied gewenst (in dit geval betekent dit dat een ontsluiting in het zuiden van het plangebied). Een calamiteitenontsluiting richting de St. Hubertusstraat is mogelijk via een reeds bestaand recht van overpad over het perceel van Alfa Laval. Deze wordt fysiek afgesloten door bijvoorbeeld

klappalen om ongewenst gebruik door anderen dan hulpdiensten te voorkomen. De onduidelijke formulering wordt gecorrigeerd in de tekst van het bestemmingsplan.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Groen

Met betrekking tot het onderwerp “Groen” zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Bewoners Wezenlaan;
- Bewoners Wezenlaan e.o.

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Zienswijzen

In het huidige bestemmingsplan wordt bij de invulling van het gebied rondom de AH supermarkt primair uitgegaan van parkeren waar hier en daar groene elementen worden toegevoegd. We vinden het belangrijk dat deze gedachte wordt omgedraaid. Een groene omgeving vormt het uitgangspunt waarin het mogelijk is om te parkeren. Dat is een uitdaging maar draagt wel bij aan de kwaliteit van de gebouwen en wijk die opgeleverd gaan worden.

Neststenen

Neststenen bieden vogels een broedplaats. Ze laten zich moeiteloos inpassen in nieuwbouw zonder concessies te doen aan het ontwerp en de kwaliteit van het bouwwerk. Kosten zijn ongeveer 20 euro per steen, modellen voor grotere soorten zijn duurder. De kleinste modellen zijn echter al geschikt voor de Gierzwaluw, en die behoeven ook geen onderhoud.

Bloemrijke bermen

Bloemrijke bermen zorgen niet alleen voor meer vlinders, bijen en andere insecten, ze bieden ook voedsel voor zaad- en insect etende zangvogels. Hoe groter de variatie aan inheemse soorten en planten en bloemen, hoe aantrekkelijker voor insecten, andere dieren en vogels. Bloemrijke grasvelden en bermen hoeven maar twee keer per jaar gemaaid te worden, op die manier wordt er ook nog bespaard op onderhoud.

Hagen

Hagen bieden veel vogelsoorten alles wat ze nodig hebben: nestgelegenheid, voedsel en veiligheid. Dergelijke begroeiing draagt dan ook sterk bij aan de stedelijke vogelrijkdom. Hagen zijn met verschillende struiksoorten aan te leggen. Denk ook aan de afwisseling van groenblijvende en bladverliezende struiken. Ook besdragende struiken zijn voor veel vogels interessant. Het variëren in hoogte is een eenvoudige manier om een speelser groenelement te realiseren dat meer vogelsoorten aantrekt.

Takkenrillen

Een takkenril is een 'wal' van gestapelde takken, meestal bij elkaar gehouden door palen. Het geeft een wat rommeligere indruk dan een haag, maar heeft praktische geen aanlegkosten omdat het van snoeiafval kan worden samengesteld. Door de rommelige opbouw is het juist heel erg interessant voor allerlei vogels en kleine zoogdieren als nestruimte. Dit zou een mogelijkheid kunnen zijn om een braakliggend terrein ingezaaid met akkermengsel passend af te schermen.

We realiseren ons dat de invulling van groen en ecologisch formeel niet binnen de grenzen van een bestemmingsplan vallen. Dat neemt niet weg dat we de gemeenteraadsleden willen vragen om met

het bestemmingsplan akkoord te gaan op voorwaarde dat bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd worden. Deze worden toegevoegd aan de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Reactie van gemeente

Uitgangspunt voor dit plan is de visie zoals die op 12 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan moet daarom een supermarkt en zorgwoningen, incl. parkeren mogelijk maken. Dat is het uitgangspunt. We gaan daarom niet mee in de zienswijze om de gedachte om te draaien. Er wordt wel gezocht naar mogelijkheden om groenelementen in de inrichting toe te voegen. Binnen dit bestemmingsplan zijn hiervoor mogelijkheden. De Projectontwikkelaar geeft aan welwillend tegenover bovenstaande initiatieven te staan voor zover deze stedenbouwkundig, architectonisch en economisch in te passen zijn en de wenselijkheid van de voorgestelde maatregelen voor andere belanghebbenden gegarandeerd is. Dit onderwerp zal uiteindelijk verder uitgewerkt worden bij de inrichting van het plangebied en behoort niet zozeer thuis in de discussie over het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Architectuur & Ontwerp

Met betrekking tot het onderwerp “Architectuur & Ontwerp” zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Bewoners Wezenlaan;
- Bewoners Wezenlaan e.o.

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Zienswijzen

In september 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong. Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe en de speerpunten Typisch Nijmegen en Economische structuurversterking.

Uit de structuurvisie van de gemeente Nijmegen komen de volgende uitgangspunten naar voren: De wijk waarin het bestemmingsplan is gesitueerd valt binnen een consolidatiegebied, zoals de gemeente de wijk midden 13 (Smitdraadterrein) definieert. In consolidatiegebieden wil de gemeente vooral kleinschalige woningbouw binnen bestaande wijken, waarbij het gaat om aantrekkelijke, aansprekende woningbouw, waarin de bewoners zich kunnen herkennen. Het gaat om kleinschalige woonprojecten, waarbinnen de gemeente zorg en wonen, o.a. met oog op de vergrijzing, bij elkaar wil brengen. De gemeente noemt in haar structuurvisie 2013 dat zij zorgvuldig met de ruimte wil omgaan en aandacht voor groene structuren van belang vindt. Ook wordt genoemd dat de gemeente het van belang vindt dat in een reeds gebouwde omgeving er sprake is van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Genoemd wordt dat de gemeente in toenemende mate de noodzaak ziet tot het afstemmen van nieuwbouw met de bestaande voorraad en dat de projecten daardoor kleinschaliger, meer klantgericht en beter moeten aansluiten bij de bestaande voorraad. Daarnaast wil de gemeente de eigen identiteit, karakteristieken en kwaliteiten van de bestaande woongebieden behouden. De gemeente noemt ook dat het haar primaire verantwoordelijk is om de

openbare ruimte in te richten en te beheren en zij meer dan vroeger bij de herinrichting wil inzetten op mogelijkheden voor ontmoeting en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte waar plek is voor groen, een bankje en een speeltuin.

Voor de ontwikkeling van het Smitdraadterrein betekent dit dat de te realiseren nieuwbouw aansluit bij het karakter van de wijk: jaren 30 woningen, arbeiderswoningen en winkelpanden met een "oude" uitstraling. Het gaat om een oude industriële wijk met woningen die in het begin van de vorige eeuw werden gebouwd.

Het voorzieningencentrum op de Groenestraat is een goed voorbeeld van een goede renovatie die past binnen de wijk. Een vergelijkbaar voorbeeld is de renovatie van kinderdagverblijf De Tweeling en de recente renovatie van de huizen op de Groenestraat. Bij al deze projecten valt op dat de kleurstelling niet kil is, met harde, donkere materialen, maar juist een zachte uitstraling heeft met rode bakstenen, rode pannendaken en warm (geel) schilderwerk.

Voor een nieuw te bouwen AH en zorgwoningen zou voor vergelijkbare kleurstelling gekozen kunnen worden om zo de herkenbaarheid met zowel de woningvoorraad van het Willemsskwartier als de Hazenkamp te houden. Daarbij komt nog dat het grote gebouw van Smitdraad dat een aantal jaar geleden werd afgebroken ook over die rode bakstenen kleur beschikte. Zo zal de link met het industriële verleden gemaakt kunnen worden en er herkenning bij de bewoners plaatsvinden.

Daarnaast valt het groene karakter van de Hazenkamp, maar ook van de Groenestraat, met de grote platanen, op. Met het nieuw te ontwikkelen terrein zou een mooie brug kunnen worden geslagen tussen het Goffertpark en de Groenestraat, zeker als er nog een voetpad zal komen uitkomend op de Hubertusstraat. Dat zou o.i. dus ook de uitstraling moeten worden: een groene wijk, met daarin een AH, maar verder met ruimte voor groen: bomen die in verschillende periodes hun kleur geven en veldjes met bloemen die bijen en vogels aantrekken, maar ook plekjes waar gespeeld kan worden en men elkaar kan ontmoeten.

We realiseren ons dat architectuur en ontwerp formeel niet binnen de grenzen van een bestemmingsplan vallen. Dat neemt niet weg dat we de gemeenteraadsleden willen vragen om met het bestemmingsplan akkoord te gaan op voorwaarde dat bovenstaande uitgangspunten gerespecteerd worden. Deze worden toegevoegd aan de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Reactie van gemeente

In de zienswijze wordt de structuurvisie 2013 aangehaald. Het bestemmingsplan past goed in de structuurvisie. Daarin wordt de nadruk gelegd op herbestemming en transformatie. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de transformatie van een voormalig industrieterrein, braakliggend, naar een invulling met woningen en een supermarkt met enkele winkels. Bovendien is in de structuurvisie te lezen dat er in veel wijken nog behoefte is aan wonen met zorg. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders geschapen voor de architectuur die passend zijn voor een locatie. De kaders geven de mogelijke bouwhoogtes, bouwvlakken en positionering van gebouwen aan maar ook de mogelijke functies. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de beeldkwaliteit. Beeldkwaliteitseisen worden verwoord in de Kadernota Beeldkwaliteit en de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. De Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit is het toetsingscriteria voor bouwplannen bij welstand en houdt onder andere rekening met de identiteit van de omgeving waarin gebouwd gaat worden. De kwaliteit van het bouwplan op deze specifiek plek is daarmee geborgd.

Ten aanzien van het groen kan worden opgemerkt dat dit in het straatbeeld wordt opgenomen. Dit zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan waarover ook contact met de direct omwonenden zal plaats vinden.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Stadslandbouw

Met betrekking tot het onderwerp “Stadslandbouw” zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Bewoners Wezenlaan;
- Bewoners Wezenlaan e.o.

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Zienswijze

Stadslandbouw is sterk in opmars, ook binnen de gemeente Nijmegen. Centraal staat het verbouwen van voedsel in en rond de stad, dichtbij de burger. Stadslandbouw wordt gekenmerkt door vele initiatieven die qua doelstellingen en karakter sterk uiteen: kweekbakken op het dakterras, een volkstuin, een moestuin in het park of op een braakliggend terrein die gezamenlijk wordt onderhouden door bewoners, een zorgboerderij in de stadsrandzone, kantoorgebouwen die (tijdelijk) als kas worden gebruikt en een high-tech kas bovenop de supermarkt. Dit laatste is uiteraard zeer relevant voor de beoogde ontwikkelingen op het Smitdraadterrein. Het kan gaan om vrijwilligers die zelf hun voedsel willen verbouwen, maar nadrukkelijk ook om zakelijke, commerciële initiatieven.

Stadslandbouw in het algemeen biedt een breed scala aan kansen en mogelijkheden. In het geval van het Smitdraadterrein gaat het om een aantal specifieke zaken die de voorgenomen bouwplannen duidelijk kunnen versterken.

- Mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt kunnen worden betrokken bij stadslandbouw, waardoor deze actiever worden. De link met de beoogde bouw van bescherm wonen is snel gelegd. Hierdoor kunnen zorgcliënten op korte afstand wonen en werken combineren.
- Stadslandbouw zorgt voor een grotere cohesie en groen in de wijk. Dat past goed bij de zorgwoningen die op termijn gerealiseerd zullen worden. Het is van belang om voor deze groep ouder die speciale aandacht nodig heeft een prettige woonomgeving te creëren.
- Stadslandbouw maakt de afstand tussen consument en product kleiner. In Nederland verschijnen reeds de eerste supermarkten waar (op het dak) groente en fruit worden verbouwd die direct aan de klant verkocht worden. De bouw van een AH supermarkt biedt grote kansen om dit concept verder uit te werken.
- Stadslandbouw kan ook versterkend werken aan en grotere biodiversiteit, meer verschillende planten in de stad dat leidt tot meer verschillende insecten, waaronder bijen en meer vogels (zie ook paragraaf groen en ecologisch).
- Stadslandbouw verbetert in sterke mate de lokale luchtkwaliteit. Door de voorgenomen bouw van de supermarkt zal de Intensiteit van het aantal auto's en ander gemotoriseerd verkeer behoorlijk toenemen. Ook de normen voor fijn stof zullen in de toekomst nog verder worden verscherpt.
- Stadslandbouw bevordert het groene en duurzame karakter van een wijk. Een substantieel deel van het terrein fungeert als parkeerplaats of als zone voor verkeer. Door delen te vervangen door groen wordt een betere infiltratie van hemelwater mogelijk gemaakt.

In de huidige bestemming Gemengd 1, 2 en 3, Detailhandel (DH) en Verkeer (V) is formeel geen plaats voor kleinschalige landbouwactiviteiten. Graag zien we dat dit type activiteit aan de genoemde bestemmingen worden toegevoegd, of de opname van een paragraaf in het bestemmingsplan die duidelijk maakt dat, binnen bepaalde grenzen, stadslandbouw activiteiten zijn toegestaan.

In aansluiting op de voorgestelde (industriële) vormgeving is het ook zeer wenselijk om in het ontwerp en bij de realisatie van AH supermarkt en zorgwoningen rekening te houden met

stadslandbouw. Daken, kelders en (afgeschermd) buitenplaatsen lenen zich bij uitstek voor dergelijke activiteiten. Ook in het ontwerp van de verkeerszone (parkeren) dient hiermee rekening te worden gehouden.

Reactie van gemeente

De gemeente onderschrijft de potentiële voordelen van stadslandbouw. Uit gesprekken met de projectontwikkelaar blijkt dat hij welwillend staat tegenover initiatieven voor tijdelijk gebruik op voorwaarde dat dat stedenbouwkundig, architectonisch en financieel mogelijk is. Omdat er op dit moment nog geen sprake is van een concreet initiatief is de ruimtelijke haalbaarheid van stadslandbouw op deze locatie niet getoetst. De mogelijkheid voor stadslandbouw is daarom niet rechtstreeks in de bestemmingen van dit bestemmingsplan opgenomen. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een concreet initiatief dan kan hiervoor een planologische procedure gevoerd worden om stadslandbouw tijdelijk of permanent mogelijk te maken op deze locatie. In deze procedure wordt bekeken of de gewenste tijdelijke functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Tijdelijke bestemming

Met betrekking tot het onderwerp “Tijdelijke bestemming” zijn door de volgende reclamanten zienswijzen naar voren gebracht:

- Bewoners Wezenlaan;
- Bewoners Wezenlaan e.o.

Samengevat komen deze op het volgende neer:

Zienswijzen

Het is niet ondenkbaar dat, bij gelijkblijvende bestemming zorg, het toegewezen gebied voor Gemengd 1 voor langere tijd braak zal blijven liggen. In het geval de zone van gemengd 1 niet direct in gebruik wordt genomen dient het terrein gesaneerd te worden waarna in overleg met de buurt een zinvolle tijdelijke bestemming wordt vastgesteld. Dit is ons inziens een voorwaarde om tot realisatie van de supermarkt en verdere inrichting van gemengd 2, 3 en DH over te kunnen. Een dergelijke voorwaarde dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Reactie van Gemeente

Het is inderdaad mogelijk dat een gedeelte van de plantontwikkeling niet direct gerealiseerd wordt. Als dit het geval blijkt te zijn, staat de gemeente in principe positief tegenover het tijdelijk anders gebruiken van deze gronden. Als dit tijdelijk andere gebruik in strijd blijkt te zijn met het nieuwe bestemmingsplan dan zal voor het betreffende initiatief een planologische procedure (artikel 2.12 Wabo) gevolgd moeten worden. In deze procedure wordt bekeken of de gewenste tijdelijke functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: Overige onderwerpen

Zienswijze

Bewoners Wezenlaan merkt op dat in het collegebesluit (onder 7 Participatie en Communicatie) is aangegeven, dat de projectontwikkelaar op 28 augustus 2013 een informatieavond heeft gehouden. Op deze avond is echter ook door de projectontwikkelaar een verdergaande dialoog met de

omwonenden beloofd. Dat heeft niet plaatsgevonden. Reclamante vraagt zich af hoe wordt omgegaan met afspraken die door de projectontwikkelaar niet worden nagekomen in het kader van een goede participatie en communicatie?

Reactie van gemeente

Er is door de projectontwikkelaar inderdaad een dialoog toegezegd met de omwonenden bij de verdere planvorming na vaststelling van het bestemmingsplan. Wij zien geen reden om aan deze toezegging te twijfelen. De eerste bijeenkomst heeft in augustus 2013 plaatsgevonden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen vervolgbijeenkomsten georganiseerd worden. Wij zullen de ontwikkelaar hierop aanspreken wanneer dat nodig blijkt.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner/eigenaar, Wezenlaan 89

Zienswijze

De bouw van de supermarkt mag niet eerder worden gestart voordat de koop van de woningen voor ouderen gesloten is.

Reactie van gemeente

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt en zorgwoningen mogelijk. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit op het moment waarop gestart wordt met de bouw van onderdelen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De maximale bouwhoogte van 10 meter mag bij eventuele wijzigingen niet overschreden worden.

Reactie van Gemeente

In het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van 10m voor de bebouwing in bestemming GD2 op het voorste deel van het volume. Wanneer dit zo in het bestemmingsplan staat vermeld is er geen aanleiding hier van af te wijken. De nokhoogte voor GD 2 is overigens gelijkgetrokken met de nokhoogtes van de belendende percelen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eigenaar Groenestraat 265/St. Hubertusstraat 10 en St. Hubertusstraat 50

Zienswijze

Onder het kopje "Openbare ruimte" wordt melding gemaakt van "de nog tijdelijk bestaande omgeving". Het is volstrekt onduidelijk wat hier wordt bedoeld. Voor de lezer kan het zo lijken dat bedoeld wordt op de bebouwing op ons terrein, met name het terrein waarop AlfaLaval Aalborg gevestigd is. Iedere zinspelende op de "tijdelijkheid" van deze bebouwing en deze onderneming is voor ons onaanvaardbaar.

Reactie van gemeente

In de tekst van het bestemmingsplan wordt daadwerkelijk gesproken over een "tijdelijk bestaande omgeving". Deze formulering wordt gecorrigeerd in de tekst van het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoners van de Wezenlaan en Bewoners Wezenlaan e.o.

Afspraken Gemeente & bewoners Wezenlaan en omgeving

Zienswijzen

Bewoners van de Wezenlaan stellen dat de gemeenteraad in zijn vergadering van april 2011 toestemming gegeven voor het onderzoeken van een gelijktijdige invulling van het Smidraadterrein met een Albert Heijn supermarkt + enige aanvullende winkels en zorgwoningen. In de begeleidende brief van het College wordt dit ook aangegeven. Echter: er is geen partij die invulling wil geven aan de geplande 86 zorgwoningen. Dit vanwege (structurele!) bezuinigingen vanuit Den Haag. Daardoor is een gelijktijdige invulling, zoals afgesproken in de gemeenteraad, niet realiseerbaar. De invulling met alleen een Albert Heijn (waarvan de noodzaak eerder kleiner is dan groter dan de vraag naar zorgwoningen) is niet in overeenstemming met de uitspraak van de gemeenteraad. Daarom dient de Gemeente zich te houden aan de gemaakte afspraken, dat er alleen toestemming wordt verleend voor een nieuw bestemmingsplan als in fase 1 zowel de AH/Call&Call als de zorgwoningen worden gerealiseerd. Nu dat niet voorzien is, dient geen toestemming te worden verleend voor de mogelijkheid alleen de winkels te bouwen.

Reactie van gemeente

Op 13 april 2011 heeft de gemeenteraad besloten in beginsel medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor het voormalig Smidraadterrein om verplaatsing en uitbreiding van de AH mogelijk te maken. Bij amendement heeft de raad het college opgedragen om tegelijkertijd met de bestemmingsplanwijziging voor het voormalig Smidraadterrein (voor een supermarkt en (zorg)woningen de randvoorwaarden en toekomstvisie voor het winkellint (dus ook de locatie die AH achterlaat) aan te bieden, zodat ook duidelijkheid ontstaat over wat in de toekomst mogelijk is op de locatie die AH bij verplaatsing achterlaat. Die visie is eind 2012 aan de gemeenteraad aangeboden en vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 12 december besloten de visie voor de ontwikkelingen aan de Groenestraat vast te stellen als basis voor de start van de bestemmingsplanprocedure voor het voormalig Smidraadterrein. Dat bestemmingsplan ligt nu voor. Hiermee is invulling gegeven aan het amendement van de raad uit 2011. De invulling van het terrein met een supermarkt en (zorg)woningen blijft uitgangspunt en dat dit ook gerealiseerd kan worden, wordt door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Een ander punt van niet voldoen aan gemaakte afspraken gaat over de verkeersafwikkeling. Een voorwaarde voor indiening van het ontwerpbestemmingsplan was het realiseren van een verkeersafwikkeling op de Groenestraat die veilig zou zijn. Op de bijeenkomst van november beloofde wethouder Kunst dat met de nieuwe stoplichtinstallatie de situatie veilig werd. Bij overleg ter plaatse kwamen de ambtenaren er achter dat het plan dat was bedacht niet kon werken op het kruispunt Wezenlaan/Groenestraat/Muntweg. De ambtenaar liet weten dat er verder onderzoek gedaan zou worden en dat de wijkraad geïnformeerd zou worden als er een oplossing gevonden was. Na de belofte van mevr. Kunst ben ik op vrijdag door de ambtenaar gebeld en bleek er nog steeds geen veilige oplossing voor fietser en voetganger. De voorziene ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn dus niet in overeenstemming met de gestelde voorwaarden door de gemeenteraad.

Reactie van gemeente

Wij zijn van mening dat een veilige verkeersafwikkeling van de Groenestraat mogelijk is. Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijzen onder het kopje “Verkeer & Ontsluiting”. Voor de herplaatsing van de verkeerslichten op het kruispunt Wezenlaan, Muntweg, Groenestraat wordt momenteel een ontwerp gemaakt. Hierbij wordt een afweging gemaakt tussen conflictvrije regelingen en afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer. Op het moment dat het ontwerp van de kruising en verkeerslichtenregeling bekend is wordt dit kortgesloten met de belanghebbenden.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenhang Smitdraadterrein en directe omgeving

Zienswijze

Als buurtgroep hebben we op de hoofdlijnen geen gegronde bezwaren tegen het nieuwe bestemmingsplan. Echter, een AH Supermarkt zoals deze op de Jacobslaan functioneert met veel parkeerruimte, geen groenvoorziening en weinig tot geen verbinding met de omgeving en buurt. Is een schrikbeeld dat we op het Smitdraadterrein te allen tijde willen voorkomen. We realiseren ons dat de schaal van de AH Supermarkt op het Smitdraadterrein kleiner is. Dat neemt niet weg dat het ons inziens noodzakelijk is om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren die het mogelijk maken om met de beoogde ontwikkelingen ook verbindingen te leggen naar de directe omgeving Wezenlaan / Groenestraat / Dobbelmanweg / St. Hubertusstraat en de Wijk Hazenkamp in bredere zin.

De wijk die wij voor ogen hebben is een wijk met een hoge ruimtelijke kwaliteit waarin duurzaamheid in de brede zin van het woord is ingevuld. Dat betekent aandacht voor sociale cohesie en het actief leggen van verbindingen met de buurt en haar bewoners. Duurzaamheid dient ook ecologische vertaald te worden met ruime aandacht voor flora en fauna, schone lucht en een energieneutraal karakter. Duurzaamheid als een leidend principe is ook duidelijk benoemd in de structuurvisie Nijmegen 2013. Een duurzame invulling van de wijk past ook in het beleid dat AHOLD voert op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. In het MVO jaarverslag van 2012 staat 'de buurt' nadrukkelijk vermeld als een van de peilers onder dit beleid.

Reactie van Gemeente

Het plangebied heeft nu als bestemming bedrijven en heeft geen verbinding met de wijk. Door de transformatie naar een gebied met een supermarkt en zorgwoningen ontstaat die binding wel. Het plangebied is éézijdig op de Groenestraat ontsloten. De eigendomssituatie maakt een fysieke verbinding van het terrein op de Wezenlaan, Sint Hubertusstraat en Dobbelmanweg niet mogelijk. Afsproken is dat in de inrichting gezocht zal worden naar het toevoegen van groenelementen.

De transformatie van een deel van het bedrijventerrein naar winkel-woongebied leidt overigens in onze opvatting al tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en meer binding met de omgeving. Het bestemmingsplan staat een verder invulling van het thema duurzaamheid in de inrichting niet in de weg.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In het nieuwe bestemmingsplan worden diverse maximale bouwhoogtes voorgesteld uiteenlopend van 3 tot 10 meter. Onze aandacht gaat uit naar het gebied Gemengd 1 waarin de bestemming zorg & wonen is opgenomen. De volgende passages uit het bestemmingsplan zijn van belang:

Aan de westzijde van het terrein en ten (zuid)westen van de supermarkt met dagwinkels wordt voorzien in bebouwing ten behoeve van wonen voor ouderen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende type zorgwoningen. De woningen zijn verdeeld over twee langgerekte bouwvlakken die met de achterzijde richting de achtertuinten van de woningen aan de Wezenlaan zijn gericht. Op deze manier ontstaat er een nieuwe woonstraat binnen het plangebied die nagenoeg parallel loopt aan de Wezenlaan. Deze woonstraat haakt aan op het voorterrein voor de supermarkt en kent een tweede ontsluiting, op de Sint Hubertusstraat. Deze ontsluiting loopt via het belendende perceel.

De meest noordelijke bebouwing, aan de noordzijde van de nieuwe woonstraat, kent drie lagen. Deze bebouwing sluit aan bij het voorterrein en de bebouwing van de supermarkt maar ook op de stedelijke dynamiek van de Groenestraat. Het zuidelijke volume bestaat uit twee lagen. Deze bebouwing en functie sluit meer aan op het woonmilieu aan de Wezenlaan.

Een invulling met lagere bouwhoogte sluit tevens aan op een mogelijke invulling met overwegend grondgebonden woningen van het overige Smitdraadterrein."

We maken bezwaar tegen de bouwhoogte van 9 meter in het noordelijke gedeelte om de volgende redenen:

- Aansluiting op de omgeving

Er wordt gesproken over een bouwhoogte van drie verdiepingen of 9 meter voor het noordelijke blok. Argument dat hierbij wordt gebruikt is aansluiting op de stedelijke dynamiek van de Groenestraat. Onze mening is dat het Smitdraadterrein geen connectie heeft met de Groenestraat. Het is een apart terrein met daardoor ook een apart eigen beeld. Door het terrein te betreden zou men juist even moeten kunnen ontsnappen aan de drukke Groenestraat. Zoals ook elders in deze zienswijze wordt aangegeven.

Impliciet wordt door de goot- en bouwhoogte van 9 meter de bouw van drie lagen appartementen toegestaan. Appartementen sluiten op geen enkele wijze aan op de oude arbeiderswoningen aan de Wezenlaan of de bestaande woningen aan de Groenestraat.

Het zuidelijke blok zou, met twee verdiepingen of 6 meter, meer aansluiten op de woningen aan de Wezenlaan. Het is ons niet duidelijk waarom onderscheid gemaakt moet worden tussen het noordelijke en het zuidelijke deel. Ze staan beide in hetzelfde terrein en grenzen beide aan de achtertuinten van de woningen aan de Wezenlaan.

Met een lagere bouwhoogte wordt eerder een wijk binnen een wijk gerealiseerd, wat beter aansluit bij de bestaande bouw in de Hazenkamp. De bouw van een Albert Heijn hoeft aan deze 'binnenwijk' visueel gezien absoluut geen afbreuk te doen. Het zou juist veel beter geïntegreerd kunnen worden door de bouwstijl af te stemmen op de omliggende bestaande bouw en/of de oude industriële bestemming van het terrein.

Kortom, appartementen sluiten op geen enkele wijze aan op de oude arbeiderswoningen aan de Wezenlaan. Daarnaast zien we graag ook in uiterlijk aansluiting bij de reeds circa 100 jaar oude bestaande woningen aan de Wezenlaan/Groenestraat (zie ook architectuur en ontwerp).

- Lichtinval

De bouwhoogte van 9 meter heeft invloed op de lichtinval in de achtertuinten en huizen van de Wezenlaan en de Groenestraat. Het zonlicht zal bij zonsopkomst geblokkeerd worden voor de huizen van de Wezenlaan. Vooral tijdens de lage zonstand in het winterseizoen zal tot vroeg namiddag een dergelijk bouwhoogte de lichtinval van de huizen aan de Wezenlaan/Groenestraat blokkeren.

- Privacy

Al enige tijd wordt gesproken over (zorg)appartementen in Gemengd 1. Dit heeft invloed op de privacy van de huizen aan de Wezenlaan, of dit nu zorgwoningen of normale woonappartementen worden. In beide gevallen zullen mensen vanuit hun woonkamer op de derde verdieping direct zicht hebben op de achtertuinten.

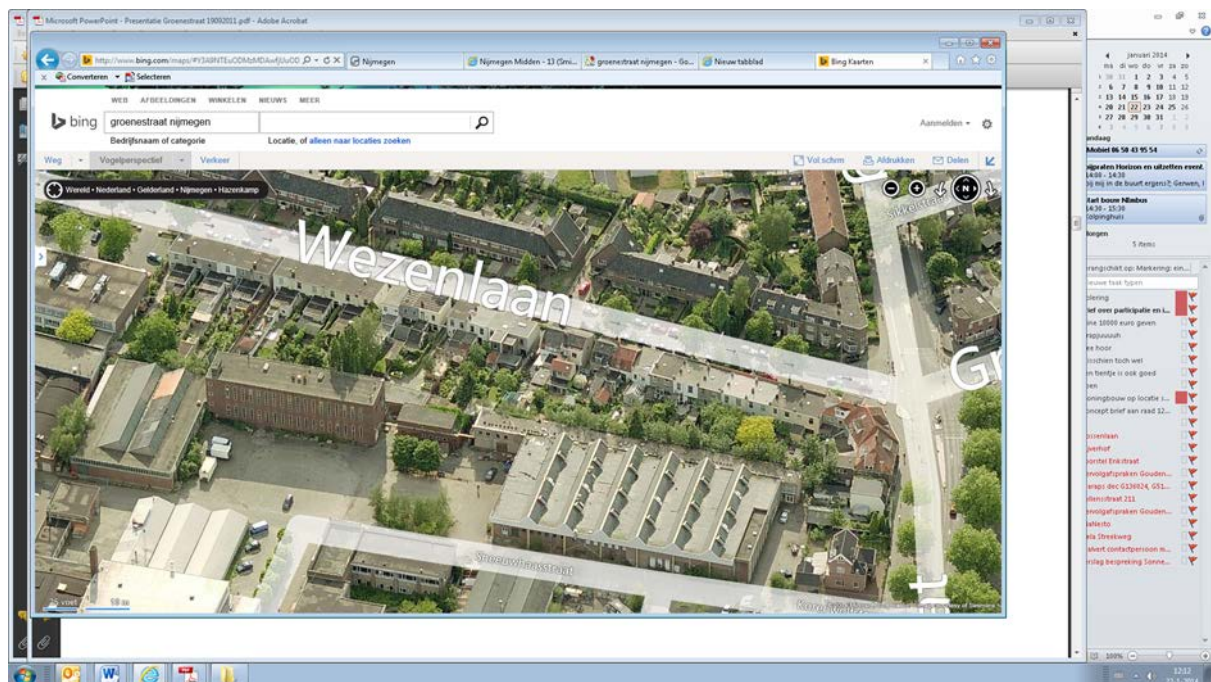
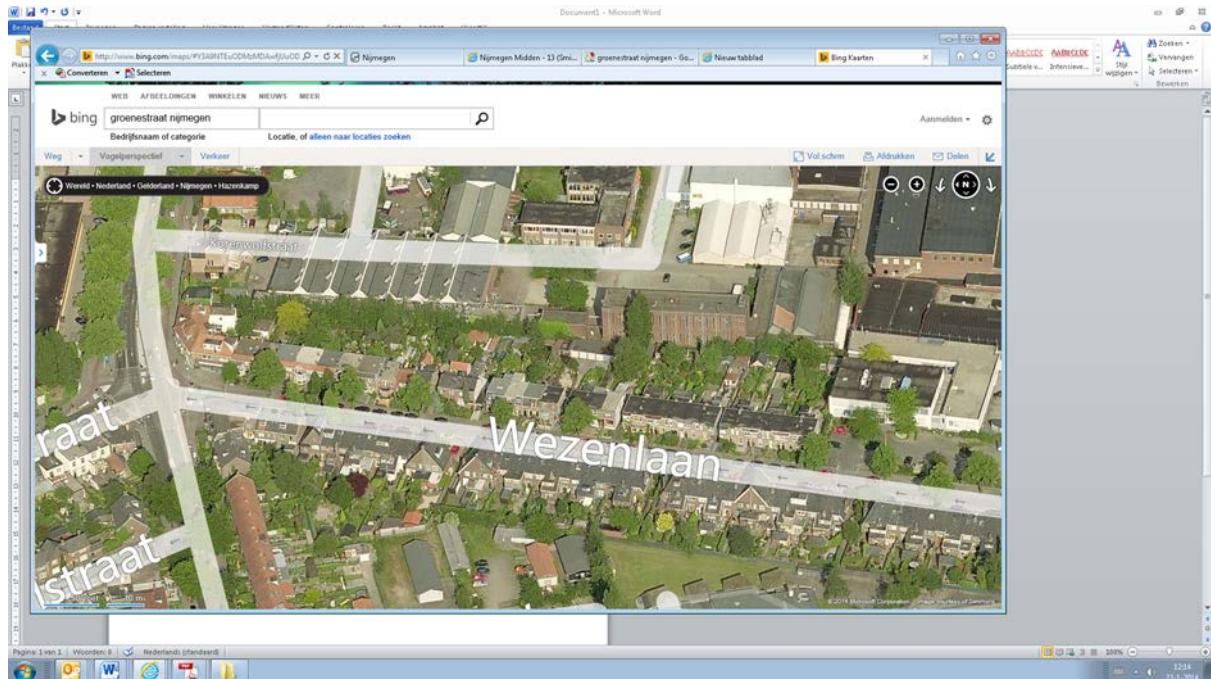
- Daling waarde woningen

Door het voorgenoemde blok van drie verdiepingen zorgwoningen/appartementen zal de waarde van

de woningen aan de Wezenlaan dalen. Dit door de afgenomen kwaliteit van het uitzicht, de verminderde zoninval en de Inbreuk op de privacy.

Reactie van gemeente

Allereerst wijzen wij, door middel van enkele foto's, op de situatie zoals die voorheen ter plaatse aanwezig was. Daaruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als bedrijfsterrein met de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten. Het is dus niet zo dat het voorliggende bestemmingsplan winkels en zorgwoningen mogelijk maakt in een gebied dat voorheen onbebouwd was en/of geen enkele vorm van hinder veroorzaakte.



Antwoord “Aansluiting op de omgeving”

In bestemmingsplan Nijmegen Midden – 13 wordt de vigerende bestemming (huidige bestemming) voor de betreffende locatie, “Bedrijfsdoeleinden” veranderd in “Gemengde Doeleinden 1”(GD 1). Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk.

In voorliggende zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte van 9m in het noordelijke deel van het bouwvolume GD1 die niet zou aansluiten op de omgeving. Opmerkelijk is dat de bouwhoogte van 9m gelijk is aan de maximale hoogte die wordt toegestaan voor de woningen aan de Wezenlaan. De motivatie om de hoogte aan de noordzijde (zijde van de Groenestraat) hoger te maken dan op de zuidzijde is een ruimtelijke maar ook een programmatische afweging. Voor het programma en het intern functioneren van het programma is het noodzakelijk een deel van het volume hoger te maken.

De reden dat de bouwmassa aan de zijde van de Groenestraat hoger is komt voort uit het gegeven dat de Groenestraat een stedelijk dynamiek kent. Deze dynamiek komt voort uit het feit dat de Groenestraat een belangrijke doorstroomroute voor verkeer is en in een grote diversiteit aan voorzieningen (bedrijven/kantoren, wonen, winkels, horeca etc.) voorziet. Gekozen is om de zwaarste programma onderdelen in het plangebied zo dicht mogelijk bij de Groenestraat te leggen. Zo is ook het hoogste volume van bouwdeel GD1 zo dicht mogelijk op de Groenestraat gepositioneerd en tevens dicht bij de nieuwe Albert Heijn die onderdeel gaat uitmaken van de stedelijke dynamiek aan de Groenestraat.

Ook al ligt de Albert Heijn ver achter de bestaande bebouwing aan de Groenestraat toch zal deze onderdeel gaan uitmaken van de dynamiek aan de Groenestraat. Dit komt door de brede ontsluiting (profielbreedte van circa 32m) van het plangebied op de Groenestraat. De nieuwe Albert Heijn wordt wederom een grote trekker in Groenestraat waardoor de dynamiek op de betreffende plek groter wordt dan deze tot op heden is. Het is dan ook logisch om met een hogere bebouwing op de ontsluiting en het voorterrein van de Albert Heijn aan te sluiten, in plaats van de hogere bebouwing op de achterzijde van het plangebied te situeren. Daardoor zullen geen onnodige verkeersbewegingen naar de zuidzijde van het plangebied ontstaan.

Naast de ruimtelijke motivering is het tevens van belang om te weten dat de bouw mogelijkheden met dit nieuwe bestemmingsplan afnemen in vergelijking tot het vigerend bestemmingsplan. Op dit moment is het mogelijk een bedrijfsmatige bebouwing met een nokhoogte van 12m en een goothoogte van 9m te bouwen. De bedrijfsmatige bebouwing mag momenteel op een afstand van circa 2 tot 3m van de achtertuin van de woningen aan de Wezenlaan gerealiseerd worden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de afstand van de bebouwing tot de achtertuinen vergroot. De bebouwingshoogte van maximaal 9m ligt op een afstand van minstens 38m en de lager bebouwingshoogte van max. 3m op een afstand van minstens 22m. Daarmee zijn de bouwhoogtes maar ook de afstand van bebouwing tot de achtertuin ruimschoots afgenomen.

Voorts kan worden opgemerkt dat ook de huidige bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt vervangen door een bestemming GD 1, waarin maatschappelijke voorzieningen en wonen zijn toegestaan.

De huidige tendens is dat er nauwelijks bedrijfsdoeleinden in woonomgevingen worden gesitueerd omdat deze bestemmingen gewoonweg niet goed tot elkaar verdragen. Te denken aan overlast voor omwonenden en beperkingen voor bedrijven.

Naar onze mening is de bestemmingsplanwijziging een verbetering ten opzicht van de huidige situatie en niet strijdig met de reeds aanwezige woningen aan de Wezenlaan.

Antwoord “Lichtinval”

Ten aanzien van het bezwaar lichtinval kan worden opgemerkt dat door een wijziging van het bestemmingsplan de situatie verbeterd. Momenteel kijken de bezwaarmakers uit op een braakliggend terrein. Maar in feite kan er op 2 a 3m afstand van de achtertuin 12m hoog gebouwd

worden op een afstand van 20m van de woonbebouwing. Dit heeft veel negatievere gevolgen dan de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan.

Kijkende naar de daadwerkelijke gevolgen, wordt geconstateerd dat de afstand van de dichtstbijzijnde woonbebouwing tot de hogere nieuwbouw 38m bedraagt. Deze afstand is bijna twee keer zo veel als de huidige bebouwingsmogelijkheden. De lichtinval in de bestaande woningen zal niet tot nauwelijks worden beperkt. Wel zal er meer schaduw in de tuin aanwezig zijn. Daarvan is echter alleen sprake in de vroege ochtend als de zon erg laag staat. De overlast is daarmee beperkt.

Antwoord "Privacy"

Het klopt dat er vanuit de nieuwbouw inkijk in de tuin van de woningen aan de Wezenlaan mogelijk is. Echter het vrijwaren van volledige privacy in een stedelijke omgeving als deze is nooit een garantie. Ook hier geldt weer dat de privacy met doorvoering van dit bestemmingsplan wellicht beter gewaarborgd is dan in het vigerende bestemmingsplan. Het zou in feite mogelijk zijn dat er een bedrijfsgebouw op circa 2-3m. afstand van de tuin gesitueerd kan worden met werkruimtes en/of kantoorfuncties op de verdiepingen. In het nieuwe bouwplan komt de hogere bebouwing op minstens 18m. afstand van de achtertuin te liggen. Dit is naar onze mening een grote verbetering. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan en het inrichtingsplan kan gezien worden wat de eventuele mogelijkheden zijn om de inkijk te beperken.

Antwoord "Daling waarde woning"

Door het opstellen van dit bestemmingsplan en het realiseren van een bouwplan wordt er duidelijkheid gecreëerd naar de omgeving en verdwijnt het braak liggende terrein waar ook veel overlast van is ondervonden. Het voormalige bedrijventerrein krijgt weer een nieuwe identiteit en tevens nieuwe gebruikers die de kwaliteit en de sociale veiligheid van de woonomgeving bevorderen. Naar onze mening zal er nauwelijks tot geen waardedaling plaatsvinden.

Op het moment dat een belanghebbende denkt schade te lijden door deze ontwikkeling dan kan op basis van artikel 6.1 WRO een verzoek voor planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Meer informatie vindt u op de gemeentelijke website.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 WRO, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak (in dit geval het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: zienswijze van bewoner/eigenaar Groenestraat 253

Zienswijze

Reclamant is reeds een aantal jaren in gesprek met Plegt Vos . Reclamant heeft om niets het pand Groenestraat 249, dat naast het pand van reclamant aan de Groenestraat 251/253 ligt, beheerd voor de projectontwikkelaars die dit vanaf 1982 in eigendom hebben gehad. In eerdere plannen is rekening gehouden met een ommuurde erfafscheiding om het perceel van reclamant. Aan de zijde van de doorgang naar de nieuwe Albert Heijn zou de erfafscheiding op 5 meter van het pand van reclamant komen, zoals op de informatie brochure van 28 augustus 2013 staat. Eerder heeft reclamant een schets ontvangen waarop deze erfafscheiding ook aangegeven is. Reclamant wil nu graag weten of deze erfafscheiding ook in het nieuwe plan gerealiseerd gaat worden.

Reactie van gemeente

De grond van reclamant valt buiten het plangebied. Het bestemmingsplan regelt niet de afspraken dan wel verplichtingen tussen de toekomstige ontwikkelaar en omwonenden. Dit is een zaak tussen Plegt Vos en reclamant. Het bestemmingsplan maakt de gevraagde omheining wel mogelijk, maar kan de feitelijke realisatie daarvan niet verplichten. Plegt Vos heeft overigens laten weten dat de inrichting van het terrein zodanig wordt, dat rekening wordt gehouden met de wensen van reclamant.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp: zienswijze van bewoner/eigenaar Dobbelmannweg 30 en 30a

Zienswijze

Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat dit indirect te maken heeft met zijn aangrenzende perceel Hatert M1858 oftewel de woningen Dobbelmannweg 30 en Dobbelmannweg 30a. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het perceel van reclamant kadastraal bekend Hatert M1858. Achter deze woning en de andere woningen bevindt zich in zuidelijke en noordelijke richting een pad. De scheiding betreft een plusminus 1.80 meter hoog hekwerk van draad met daarachter riet. Dit pad, waarop het recht van overpad rust, behoort toe aan de woningen maar wordt toegewezen aan het Smitdraadterrein.

In 2006 heeft reclamant van de Gemeente Nijmegen gegevens ontvangen waardoor er onduidelijkheid is ontstaan over de werkelijke perceelgrootte van Hatert M1858. Tot op heden is het reclamant niet gelukt hieromtrent duidelijkheid te krijgen. Datzelfde is het geval over de woning Dobbelmannweg 30a.

Reactie gemeente

Het perceel en de beschreven problematiek vallen buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan en de ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen gevolgen voor reclamant. Het verschil van inzicht over het recht van overpad en het eigendom is een zaak tussen de grondeigenaar van het terrein en reclamant.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.