

Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel  
(in te vullen door Griffie) / (In te vullen door Griffie)

Fatale termijn: besluitvorming vóór:  
N.v.t.

Onderwerp  
(gewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen

Programma / Programmanummer  
Ruimte & Cultuurhistorie / 1031

Portefeuillehouder  
H. Kunst

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

---

#### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen heeft in de periode van 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 (zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode in totaal 8 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 3 betrekking hebben op het Nijmeegse deel van het bedrijventerrein. De zienswijzen die betrekking hebben op het Nijmeegs deel zijn verwerkt in de zienswijzennota en van een reactie voorzien. De zienswijzen die betrekking hebben op het Wijchens deel, zijn toegevoegd aan de zienswijzennota.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen onder punt 3 (argumenten).

---

#### Voorstel om te besluiten

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen;
2. het bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP17000- VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

## Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

### 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen heeft in de periode van 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 (zes weken) ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode in totaal 8 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 3 betrekking hebben op het Nijmeegse deel van het bedrijventerrein. De zienswijzen die betrekking hebben op het Nijmeegs deel zijn verwerkt in de zienswijzennota en van een reactie voorzien. De zienswijzen die betrekking hebben op het Wijchens deel, zijn toegevoegd aan de zienswijzennota.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan ligt nu klaar voor (gewijzigde) vaststelling.

#### 1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van artikel 9.1.4 lid 4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening moeten alle bestemmingsplannen van de gemeente voor 1 juli as zijn geactualiseerd. Het bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen maakt deel uit van deze actualisatieronde

#### 1.2 Relatie met programma

De gemeente Nijmegen en Wijchen participeren in de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen. Voor het plangebied is een integraal (ontwerp)-bestemmingsplan gemaakt met voor beide gemeenten dezelfde toelichting en regeling. Voor de bestemmingsplanprocedure is het gebied gesplitst in twee plannen die door beide gemeenten afzonderlijk in procedure zijn gebracht.

De kosten van de bestemmingsplanprocedure (voor zover het Nijmeegs deel betreft) worden gefinancierd uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie (1031).

### 2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen zodat voor dit plangebied weer een actueel bestemmingsplan geldt.

### 3 Argumenten

#### 3.1 Aandachtspunten/belangrijke onderwerpen in het plangebied *Ruimtelijke richtlijnen (hoog kwaliteitsniveau);*

Op 27 juni 2008 zijn, in de gecombineerde bestuursvergadering van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen, de Ruimtelijke Richtlijnen voor het bedrijventerrein vastgesteld. Deze richtlijnen zijn opgesteld om de kwaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken. De richtlijnen zien op de aanleg van het groen, de inrichting van de open ruimte en op de bebouwing.

De ruimtelijke richtlijnen vormen een van de belangrijke aanleidingen om het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein te herzien. In het vigerende bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de richtlijnen. Door de herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk om de richtlijnen in het bestemmingsplan op te nemen.

De gemeente Wijchen en Nijmegen hebben zich aan deze richtlijnen gebonden en ook de te vestigen bedrijven moeten met deze richtlijnen rekening houden. Voor wat betreft de rotonde Palkerplein is in de richtlijnen o.a. bepaald dat: "Om een samenhangend beeld te bewerkstelligen is afstemming van bebouwing/inrichting op de vier kwadrantkavels noodzakelijk: Op iedere kwadrantkavel wordt een bouwmassa bestaande uit een hoog en een laag (minimaal 8m) bouwblok als een winkelhaak gesitueerd; het lage bouwblok naar de A326 georiënteerd, het hoge bouwblok naar de ontsluitingsweg ten noorden en ten zuiden van de A326. Zodoende ontstaat er een carré waarin centraal de rotonde met de blokken ligt. De hoge bouwdelen vormen een soort poort richting bedrijventerrein;"

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, leidt het opnemen van de ruimtelijke richtlijnen in het (ontwerp)bestemmingsplan voor de rotonde aan het Palkerplein tot een beperking van de bouw mogelijkheden, zowel in het bouwvlak als in de maximale bouwhoogte. Om planschade te voorkomen zijn de bouw mogelijkheden uit het vigerend plan weer teruggebracht in het vast te stellen bestemmingsplan. Wel wordt hierbij uitdrukkelijk opgemerkt dat de ruimtelijke richtlijnen tevens dienen als beeldkwaliteitseisen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden getoetst. Ook in het kader van deze toetsing mogen de bestaande bouw mogelijkheden echter niet worden ingeperkt.

#### *Zelfstandige kantoren;*

Het uitgangspunt is dat op het bedrijventerrein uitsluitend onzelfstandige kantoren zijn toegestaan. Volgens de definitiebepalingen van het bestemmingplan wordt onder een onzelfstandig kantoor verstaan: 'een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft'. Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan in een bedrijfsverzamelgebouw.

Achterliggende gedachte voor deze regeling is dat zelfstandige kantoren een lagere milieucategorie (1) hebben dan de bedrijven op het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan vanaf milieucategorie 2. Voor zelfstandige kantoren is het eenvoudiger om zich te vestigen op een andere locatie terwijl bedrijven, vanwege de zwaardere milieucategorie, zijn aangewezen op een bedrijventerrein. Bovendien is er, ook in de gemeente Nijmegen, sprake van een grote leegstand van bestaande zelfstandige kantoren. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet wenselijk om de vestiging van zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein mogelijk te maken. In de praktijk bestaat er wel vraag naar de vestiging van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein. Gelet op het vorenstaande werkt de gemeente hier echter niet aan mee. Bovendien is de vestiging van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein niet toegestaan volgens de Provinciale verordening.

#### *Internetwinkels;*

De laatste tijd zijn internetwinkels steeds meer in opkomst. Ook hiervoor bestaat in de praktijk de vraag of deze (afhaal)winkels op het bedrijventerrein gevestigd kunnen worden. Om aan deze

Vervolgvel

3

vraag tegemoet te komen, is in de planregels opgenomen dat internetverkoop is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er geen uitstalling plaatsvindt ten behoeve van de verkoop;
- er geen showroom en/f verkoopruimte aanwezig is;
- geen mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen.

Onder deze voorwaarden is het denkbaar dat er een distributiebedrijf wordt gevestigd op het bedrijventerrein van waaruit de via internet bestelde goederen worden verspreid. Dit soort bedrijvigheid past in het bestemmingsplan. Het is expliciet niet de bedoeling dat particulieren de door hun bestelde goederen komen afhalen op het bedrijventerrein. Het onderscheid met (reguliere) detailhandel wordt anders immers wel erg klein. In het Wijchens deel van het bedrijventerrein wordt voor een klein gedeelte van het bedrijventerrein (in fase 7) een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het afhalen van goederen bij internetbedrijven mogelijk te maken. Dit gedeelte van het bedrijventerrein is gelegen aan de uitvalswegen zodat de verkeerstoename op het bedrijventerrein hierdoor beperkt blijft.

### 3.2 *Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het plan op de volgende onderdelen aangepast:

Bijsterhuizen 1101 (Nijol):

- de scheiding tussen de functieaanduidingen "p" en "vm" op de plankaart komt te vervallen;
- er wordt een (ondergeschikte) horecafunctie voor het bestaande truckersservicestation mogelijk gemaakt binnen de bestemming BT-2;
- voor wat betreft de locatie aan het Palkerplein: de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden teruggebracht;

Palkerdijk 100 (varkenshouderij Broekman):

- er wordt voor het Nijmeegs deel van het bedrijventerrein alsnog een aanduiding opgenomen op de plankaart en de regels ten behoeve van de bebouwingsvrije zone als gevolg van de geurcontour van de varkenshouderij (conform het vigerende bestemmingsplan). In het Wijchens deel is deze regeling al opgenomen;

### 3.3 *Ambtshalve wijzigingen*

Ten behoeve van de bestaande ondersteunende horeca op het bedrijventerrein (bijvoorbeeld cateringbedrijf La Vie) moet binnen de bedrijfsbestemmingen (BT-1 en BT-2) een regeling/functie-aanduiding worden opgenomen.

## 4 **Klimaat**

Aangezien er op basis van het plan geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zijn er geen gevolgen te verwachten voor het klimaat. Het klimaatbeleid van de gemeente Nijmegen is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (p. 28 ev).

## 5 **Risico's**

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ontstaat het risico op planschade. Dit risico is echter beperkt omdat er bij het opstellen van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening is gehouden met bestaande rechten (bouw-en gebruiksmogelijkheden uit de (voorheen) geldende

Vervolgvel

4

bestemmingsplannen). Om planschade te voorkomen zijn de bouwmogelijkheden aan het Palkerplein uit het vigerende bestemmingsplan weer teruggebracht in het vast te stellen bestemmingsplan.

Volgens het nieuwe, nu gangbare toetsingskader is de geurcontour van de varkenshouderij aan de Palkerdijk op papier nu veel groter. Dat komt vooral omdat de geurcontour nu op een andere wijze wordt vastgesteld en doordat een bedrijventerrein volgens het nieuwe toetsingskader in het algemeen veel meer last heeft van de geur afkomstig van een dergelijke varkenshouderij. Op grond van het nieuwe toetsingskader zou er sprake kunnen zijn van een saneringssituatie. Deze situatie doet zich echter niet voor omdat de feitelijk vergunde en gerealiseerde situatie (op basis van de milieuvergunning) toereikend is om geuroverlast voor het bedrijventerrein te beperken. De klachtenregistratie tot 2006 bevat geen geurklachten van het bedrijventerrein over het bedrijf Palkerdijk. Daarnaast wordt de varkenshouderij niet beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van het bedrijventerrein. Het bouwen of vergroten van geurgevoelige objecten op het bedrijventerrein (buiten de bebouwingsvrije zone) was immers ook al mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Dit actualisatieplan voor het bedrijventerrein betreft een conserverend plan zodat er geen extra bouw-en of gebruiksmogelijkheden zijn voor de bestaande bedrijven. Bovendien kan de eigenaar van de varkenshouderij, indien hij zijn activiteiten zou willen uitbreiden, aanvullende maatregelen nemen om (extra) geuroverlast te voorkomen.

Op het gebied van rechtsbescherming bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de bestuursrechter (Raad van State). Ook kan om schorsing van het besluit worden verzocht door middel van een voorlopige voorziening. De inwerkingtreding van het besluit kan daarom niet worden gegarandeerd.

De Provincie en het Rijk beschikken voorts over een wettelijk instrument (reactieve aanwijzing) om de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te beletten. Omdat zij in de voorgaande procedure geen zienswijzen hebben ingebracht en zij het plan in het vooroverleg akkoord hebben bevonden, is de kans hierop zeer gering.

## **6 Financiën**

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan. Het plan valt binnen de exploitatie van het bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen.

Omdat er in het plangebied geen concrete (grootschalige) ontwikkelingen plaatsvinden, is het kostenverhaal niet aan de orde en behoeft er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld

## **7 Communicatie**

Degenen die zienswijzen hebben ingediend, worden schriftelijk van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht onder toezending van een afschrift van het raadsbesluit. Het raadsvoorstel en de zienswijzennota hebben zij voorafgaand aan behandeling in de Raad reeds toegezonden gekregen.

Vervolgvel

5

#### **8 Uitvoering en evaluatie**

In tegenstelling tot de eerder door uw Raad vastgestelde actualisatiebestemmingsplannen worden de voorgestelde wijzigingen pas verwerkt na vaststelling van het bestemmingsplan. Dit komt omdat het bestemmingsplan samen met de gemeente Wijchen wordt gemaakt en het efficiënter is om alle wijzigingen, dus zowel voor het Wijchens als het Nijmeegs deel, tegelijk in het plan door te voeren. Daarnaast is het bestemmingsplan (in opdracht van de gemeenschappelijke regeling) opgesteld door een extern stedenbouwkundig bureau (Pouderoyen).

Na het besluit van de gemeenteraad tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Gedurende de beroepstermijn (6 weken) kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan worden gecombineerd met het verzoek om een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan, krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage(n): (ontwerp)-bestemmingsplan