

Zienswijzennota in het kader van het (ontwerp) bestemmingsplan Bijsterhuizen, deelgebied Nijmegen

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. 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 worden gebracht.

Er zijn in totaal 8 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 3 betrekking hebben op het Nijmeegse deel van het bedrijventerrein. Een zienswijze (van de ONP) heeft zowel betrekking op het Nijmeegs als op het Wijchens deel. De zienswijzen die betrekking hebben op het Nijmeegs deel zijn verwerkt in deze nota en van een reactie voorzien. De zienswijzen die betrekking hebben op het Wijchens deel, zijn, als bijlage, toegevoegd aan de zienswijzennota.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Overzicht ingediende zienswijzen

Indiener zienswijze	Adres zienswijze	Postadres (gemachtigde)
Nijol Oliemaatschappij B.V.	Bijsterhuizen 1101	Dhr Nas, Poelmann van den Broek advocaten Postbus 1126 6501 BC Nijmegen
Eigenaren/gebruikers	Palkerdijk 100	Dhr Goumans, Goorts en Coppens advocaten/adviseurs Postbus 422 5700 AK Helmond
Onafhankelijke Nijmeegse Partij (ONP)		Zwanenveld 65-03 6538 RV Nijmegen

1. Nijol Oliemaatschappij B.V. (Bijsterhuizen 1101)

Samenvatting zienswijzen

De gronden zijn in eigendom van Vastwas BV. Op deze locatie worden door reclamant verschillende activiteiten ontplooid: een tankstation met shop met (aansluitend) een parkeerterrein (deels openbaar, deels ten behoeve van de eigen voertuigen van het bedrijf). Daarnaast is ter plaatse het kantoor en de oliehandel gevestigd. Van de oliehandel maakt een hal, waarin vooral smeerolie wordt opgeslagen, deel uit.

Vastwas BV is ook eigenaar van de aansluitende locatie, de nog onbebouwde grond aan het Palkerplein. Bij verwerving van de gronden is met het openbaar lichaam Groot Bijsterhuizen overeengekomen dat naast de voornoemde activiteiten ook de mogelijkheid voor de eigenaar bestaat om een restaurant, hotel, logiesgelegenheid en officecenter met verhuurbare kantoorruimten, alsook een truckwashinstallatie, te realiseren. Het recht om deze functies ter plaatse te vestigen is opgenomen in de akte van levering (18 november 1999).

Aan de locatie Bijsterhuizen 1101 is de bestemming Bedrijventerrein-2 toegekend met de aanduidingen (vml) en (p) ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG en parkeren. De grenslijn tussen de beide aanduidingen is niet juist weergegeven. Op het parkeerterrein van het tankstation worden geen vrachtwagens geparkeerd. Verzocht wordt om de verbeelding hierop aan te passen.

Daarnaast wordt de strikte scheiding tussen de parkeerplaatsen en tankstation gezien als een belemmering voor het herinrichten van het terrein. Verzocht wordt om een meer flexibele regeling op te nemen zodat de functies kunnen worden verschoven dan wel onderling uitgewisseld.

De planregels beperken de winkelvloeroppervlakte van de tankshop tot maximaal 150m². De bestaande oppervlakte bedraagt echter al 160m². Uitbreiding van de oppervlakte, in combinatie met de horecafunctie is mogelijk tot 330m². Verzocht wordt de planregels hierop aan te passen.

Daarnaast is er geen sprake van een standaard tankstation maar van een truckservicepunt. Om de truckers zoveel mogelijk te faciliteren is een mogelijke uitbreiding van de shop en bijbehorende horecafiliteiten gewenst. De bestaande bebouwing op de begane grond met een oppervlakte van 330m² dient hiervoor in zijn geheel positief te worden bestemd.

De tekst van de planregels (artikel 4.1.1 sub a ten tweede) is onduidelijk omdat daaruit niet blijkt dat ter plaatse van de aanduiding (vml) tevens bedrijven in de categorie 2 tot en met 4.2 zijn toegestaan.

De, in feite zelfstandige, kantoorfunctie dient positief te worden bestemd. Op de verbeelding is het gehele kantoor binnen de aanduiding (vml) gebracht terwijl de loods (waarin voornamelijk smeerolie wordt opgeslagen) is uitgezonderd en uitsluitend is bestemd als bedrijventerrein-2.

Voor de gronden Bijsterhuizen 1101 moet tevens de bestemming, althans nadere aanduiding horeca worden opgenomen. Deze bestemming moet zodanig worden gedefinieerd dat naast de restaurantfunctie een hotel-en logiesfunctie kan worden gecreëerd, net als een officecenter met verhuurbare kantoorruimten. Dit volgt uit de privaatrechtelijke afspraken en de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachte dat ten behoeve van de bedrijven gevestigd op Bijsterhuizen een servicecenter met alle bijbehorende functies moet worden ingericht.

Daarnaast wordt verzocht om aan de voorschriften en de verbeelding toe te voegen dat naast de LPG installatie ook een LNG en een CNG installatie kan worden opgericht en geëxploiteerd. Voor de LNG installatie is een maximale bouwhoogte van 12 meter benodigd. De installatie is noodzakelijk om de centrale functie van brandstoffenleverancier voor de transporteurs op Bijsterhuizen, inclusief toeleveranciers, waar te maken. Ook vanuit milieuoogpunt zou een dergelijke installatie moeten worden gefaciliteerd. Door middel van LNG kan worden voldaan aan de eisen die gemeenten stellen aan emissies van voertuigen.

Voor het nog onbebouwde perceel aan het Palkerplein (kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie L, nr 283) geldt dat ook een officecenter, restaurant, hotel en logiesgelegenheid positief moet worden bestemd. Daarnaast dienen de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (Groot

Bijsterhuizen) te worden gehandhaafd. De beperking van de bouwmogelijkheden in het (ontwerp)bestemmingsplan (inperken bouwvlak en bouwhoogte) leidt tot aanzienlijke planschade die zonodig zal worden verhaald op de gemeente.

Beantwoording zienswijzen

Bestemming

In het ontwerpbestemmingsplan (artikel 4.1.1 onder a planregels) zijn de gronden gelegen op het perceel Bijsterhuizen 11-01 bestemd voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2 t/m 4.2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige bedrijven *en* met dien verstande dat:

- een verkoopspunt voor motorbrandstoffen met lpg *uitsluitend* ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt voor motorbrandstoffen met lpg" (vml) (artikel 4.1.1 sub a onder 2.);
- een parkeerplaats voor vrachtauto's *uitsluitend* ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p) (artikel 4.1.1 sub a onder 5).

Uit deze bepalingen volgt dat het perceel in de eerste plaats is bestemd als bedrijventerrein (BT-2) en ter plaatse van de aanduidingen (vml) en (p) *tevens* voor een verkoopspunt voor motorbrandstoffen respectievelijk een parkeerplaats voor vrachtauto's. Als het plan digitaal wordt geraadpleegd is dit ook zichtbaar omdat op deze locatie uitsluitend de (hoofd)bestemming en toepasselijke functieaanduidingen zichtbaar worden. Omdat uit de planregels voldoende duidelijk is wat de bestemming is en het plan in beginsel ook digitaal geraadpleegd dient te worden (de digitale versie is immers leidend), behoeven de planregels niet te worden aangepast.

Inrichting van het terrein

Op het terrein is door middel van hekwerken aangegeven waar de vrachtwagens kunnen parkeren. De vrachtwagens staan geparkeerd op het meest noordelijke deel van het perceel. De lijn van de functieaanduiding (p) komt overeen met het bestaande hekwerk met een kleine uitzondering voor de "knik" in het hekwerk: de functieaanduiding volgt deze knik niet maar is in een doorgaande lijn getrokken.

Ruimtelijk bestaan er geen bezwaren om deze functies onderling uitwisselbaar te maken. De scheiding tussen deze functies wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd. De functieaanduidingen blijven wel gehandhaafd.

Tankshop en truckservicestation

Toegestaan is een detailhandel in de vorm van een pompshop met een winkelvloeroppervlak van maximaal 150m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (vml). De winkel kan worden gezien als ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel. Productiegebonden detailhandel is toegestaan (artikel 4.4. onder c van de planregels) met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte en de totale oppervlakte per bedrijf niet meer dan 100 m² mag bedragen. De functieaanduiding is derhalve nodig om de maximaal toegestane oppervlakte te vergroten naar 150m².

Uit de zienswijze blijkt dat de totale bestaande oppervlakte van de detailhandel/truckersservicestation 330m² bedraagt (de begane grondlaag van het bedrijfsgebouw). Na aftrek van de benodigde oppervlakte voor de detailhandel blijft er nog ongeveer 170m² over voor een (ondergeschikte) horecafunctie. Deze functie wordt mogelijk gemaakt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zelfstandige kantoorfunctie

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.

Voor zover het bestaande kantoor een ondersteunende functie heeft, mag de kantoorfunctie onder het nieuwe bestemmingsplan gewoon worden voortgezet.

LNG en een CNG installatie

Een Compressed natural gas (CNG) pomp valt weliswaar niet onder het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), maar heeft wel degelijk gevaarscomponenten. Op een dergelijke installatie is het Activiteitenbesluit (hoofdstuk 3 § 3.3.1) van toepassing. In dit besluit staan ook een aantal veiligheidsafstanden, die ten opzichte van de afleverzuil en de opslagtank tot de omliggende (beperkt)kwetsbare objecten dienen te worden aangehouden.

LNG

Naast LPG is LNG in opkomst als autogas. Wordt LPG vooral gebruikt bij personenauto's, LNG (Liquified Natural Gas) bij vrachtvervoer. LNG geeft een schonere verbranding en vrachtwagens die op LNG rijden kunnen daarom worden toegelaten in zones waar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit beperkingen gelden voor vrachtwagens met dieselmotoren.

Een LNG pomp valt wel onder het Bevi/Revi. Voor LNG-tankstations zijn nog geen landelijke beleidskaders ontwikkeld. Omdat de gemeente Nijmegen enkele concrete initiatieven voorziet, is in de beleidsvisie externe veiligheid wel een planologisch kader voor LNG-tankstations opgenomen. Deze gemeentelijke beleidsvisie wordt binnenkort vastgesteld. In deze visie zijn voor LNG dezelfde beleidsuitgangspunten opgenomen als voor LPG: nieuwvestiging is alleen mogelijk langs uitvalswegen en op terreinen waar Bevi-inrichtingen zijn toegestaan.

Aanwezigheid LPG station

Op de bedrijfslocatie is al een LPG-tankstation/installatie aanwezig. Bij het toestaan van nieuwe activiteiten op deze locatie moet rekening gehouden worden met deze installatie. Over de huidige situatie moet worden opgemerkt dat er (voor wat betreft de plaatsgebonden risicocontour) alleen naar kwetsbare objecten hoeft te worden gekeken, de beperkt kwetsbare objecten (bedrijfsgebouwen van anderen) in de naaste omgeving doen niet ter zake. Hierbij is van belang dat er aan de locatie aan het Palckerplein een horeca-bedrijf (fastfoodrestaurant) kan worden gevestigd. De gevolgen van de vestiging van dit horeca-bedrijf voor de risico's op het gebied van externe veiligheid, zijn in het kader van dit bestemmingsplan, door middel van een kwantitatieve risico-analyse (QRA) nader onderzocht en onderbouwd (vgl. p. 78 toelichting van het bestemmingsplan).

Conclusie

In de planregels van het bestemmingsplan is expliciet bepaald dat risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein alleen zijn toegestaan indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien:

- er wordt voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot externe veiligheid;
- er wordt pas een omgevingsvergunning verleend nadat er schriftelijk advies is ingewonnen bij een onafhankelijk terzake deskundige.

De vestiging van een CNG/LNG installatie, naast de bestaande LPG installatie, is zonder nader onderzoek/onderbouwing van de risico's op het gebied van externe veiligheid dus niet mogelijk. Er dient eerst een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden aangeleverd met daarin de afstanden voor de plaatsgebonden risico contour (PR) en de invloed op het groepsrisico (GR). Gelet op de verschillende gevaarcomponenten (van hetzelfde soort en type) binnen een kleine begrenzing is daarnaast een rekenkundige onderbouwing van het risico op cumulatie gewenst.

(onbebouwde) gronden aan het Palckerplein

De (onbebouwde) gronden aan het Palckerplein zijn bestemd voor bedrijventerrein-1 (BT-1) met de aanduiding horeca (h). Op grond van de planregels is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca" een horecabedrijf in de categorieën 2b overeenkomstig in de als bijlage opgenomen Staat van horeca-activiteiten toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 3000m²

(BVO). Onder categorie 2b van de Staat van horeca-activiteiten zijn bedrijven toegestaan met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Dit zijn lichte en middelzware horeca-bedrijven met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m² alsmede een restaurant met bezorg-en of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees, Mc Drive).

In de akte van levering (van 18 november 1999) is opgenomen dat: "koopster het recht heeft om de bestemming met betrekking tot het restaurant- (hotel) logiesgelegenheid en office-centre met verhuurbare kantoorruimten op een van beide in de overeenkomst beschreven locaties te realiseren, dus dat realisering daarvan op de ene locatie zal betekenen dat een zelfde realisering op de andere locatie niet mogelijk zal zijn. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in bestemmingsplan Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen".

In het ontwerpbestemmingsplan is de keuze voor de locatie gemaakt in die zin dat uitsluitend de nog onbebouwde gronden aan het Palkerplein mogen worden benut voor de in de akte van levering genoemde horeca-functies. Deze keuze is logisch omdat op de andere locatie (Bijsterhuizen 1101) inmiddels een verkooppunt van motorbrandstoffen met truckservicestation is gevestigd. Vanwege de vestiging van het verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG is bovendien een gebiedsaanduiding (veiligheidszone-bevi) opgenomen op de plankaart. Ter plaatse van deze aanduiding is de bouw en het gebruik van gebouwen als (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan. De veiligheidszone bereikt het bestemmingsvlak waarbinnen de horecagelegenheid (fastfoodrestaurant) kan worden gerealiseerd, niet.

beperken bouwmogelijkheden

De beperking van de bouwmogelijkheden aan het Palkerplein komen voort uit de Ruimtelijke Richtlijnen voor Bijsterhuizen, vastgesteld in de gecombineerde bestuursvergadering van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen op 27 juni 2008. 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. Uit het verslag van de Commissie Beeldkwaliteit voor Bijsterhuizen (ABC) van 23 mei 2008 blijkt dat de projectontwikkelaar en architect van deze locatie aan het Palkerplein, zoals te doen gebruikelijk, een exemplaar van de ruimtelijke richtlijnen hebben ontvangen. De ruimtelijke richtlijnen worden steeds, bij mogelijke ontwikkelingen van percelen op het bedrijventerrein, uitgereikt aan de eigenaren/belanghebbenden.

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 ontwerpbestemmingsplan tot een beperking van de bouwmogelijkheden, zowel in het bouwvlak als in de maximale bouwhoogte. Om planschade te voorkomen worden de bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden echter niet worden ingeperkt.

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond:

- de scheiding tussen de functieaanduidingen p en vml komt te vervallen op de plankaart;

- er wordt een (ondergeschikte) horecafunctie voor het truckersservicestation mogelijk gemaakt binnen de bestemming BT-2;
- voor wat betreft de locatie aan het Palkerplein: de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden teruggebracht;

Voor het overige zijn de zienswijzen niet gegrond.

2. Eigenaren/gebruikers Palkerdijk 100

Samenvatting zienswijzen

Reclamanten exploiteren net buiten het plangebied een agrarisch bedrijf op de gronden met de kadastrale nrs: gemeente Neerbosch, sectie L 49 en 50.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden van reclamant bestemd als Groen. In de plantoelichting wordt onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging ten aanzien van de gekozen bestemming. Kennelijk wordt met deze bestemming beoogd om een buffer te creëren tussen het bedrijventerrein en het open landschap. Van een open landschap is echter geen sprake omdat de gronden zijn gelegen tussen het bedrijventerrein en het agrarisch bedrijf van reclamanten. Verzocht wordt om de bestemming van de gronden te wijzigen naar bedrijventerrein zodat het bedrijventerrein aan de noordzijde een passende afronding krijgt.

In de plantoelichting wordt vastgesteld dat de geurcontour van het agrarisch bedrijf het plangebied voor een deel overlapt. Vanwege deze confrontatie geldt binnen het plangebied een zone waarbinnen uitsluitend opslag is toegestaan. Deze beperking is echter niet opgenomen in de planregels.

Daarnaast wordt verzocht om te onderzoeken of deze confrontatie niet kan worden weggenomen door het agrarisch bedrijf mee te nemen in het bestemmingsplan en daaraan een niet-agrarische bestemming toe te kennen. De ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein kan daarmee fors worden verbeterd, terwijl andere functies niet in de knel komen.

De confrontatie tussen het agrarisch bedrijf en het bedrijventerrein is onvoldoende in kaart gebracht en opgelost. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar het geuraspect omdat er sprake is van een consoliderend plan. Naast de actuele geurcontour had echter ook rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant. Deze ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden aangetast door (de ontwikkelingen op) het bedrijventerrein.

Beantwoording zienswijzen

Groenbestemming

In het vigerende bestemmingsplan is het betreffende perceel ook bestemd als Groen. In het vigerende plan zijn binnen de Groenbestemming alleen groenvoorzieningen en watergangen-en partijen toegestaan. In het (ontwerp) bestemmingsplan is deze bestemming iets verruimd omdat er nu ook weilanden zijn toegestaan. De bestemming staat de uitoefening van het agrarisch bedrijf dus niet in de weg.

Wijzigen van de bestemming

Met de bestemming Groen wordt een buffer gecreëerd tussen het bedrijventerrein en haar omgeving. De agrarische bedrijven zijn een onderdeel van het omgevende landelijk gebied. Door de bestemming van de percelen van groen te wijzigen in bedrijventerrein wordt de groene buffer onderbroken. Dit is niet gewenst.

De buffer tussen het bedrijventerrein en het agrarisch bedrijf vormt een ruimtelijke/visuele afscheiding van het bedrijventerrein. Het agrarisch bedrijf is gevestigd in de overgangszone naar het landelijke gebied. Op dit perceel is ook een ander bestemmingsplan van toepassing: Nijmegen Neerbosch West (nu nog in procedure). Gelet op de beschikbaarheid/(ruime) voorraad van/aan bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen zijn er voorlopig geen plannen meer om het bedrijventerrein Bijsterhuizen in noordelijke richting uit te breiden. Pas als dit weer aan de orde zou zijn, is het verzoek van reclamant reëel om te onderzoeken.

Geurcontour

De zone waarin de geurcontour van het bedrijf het plangebied overlapt en waarbinnen alleen opslag is toegestaan, is inderdaad ontoereikend verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In het definitieve bestemmingsplan is deze tekortkoming verholpen en is deze zone conform de bebouwingsvrije zone van het vigerende bestemmingsplan (Bedrijventerrein Groot Bijsterhuizen, partiële herziening, oktober 1997) verwerkt. Het oprichten en gebruiken van bedrijfsgebouwen op deze gronden is geheel uitgesloten. De gronden zijn wel bestemd voor bedrijfsdoeleinden (BT-2) en kunnen worden gebruikt voor parkeren, opslag, groenvoorzieningen ed.

In het vigerende bestemmingsplan is de geurcontour van het bedrijf, die is afgeleid van de brochure Veehouderij en Hinderwet, verankerd als bebouwingsvrije zone voor zover deze het plangebied overlapt. Bij de bouwvergunningverlening voor Bijsterhuizen is deze bebouwingsvrije zone steeds in acht genomen.

In 2006 is voor het bedrijf Palkerdijk 100 een Wet milieubeheervergunning verleend die is afgestemd op deze geurcontour. De vergunning is na beroep in 2007 onherroepelijk geworden. Deze vergunning behelsde een uitbreiding van het bedrijf met een stal in combinatie met geurbeperkende maatregelen. Deze uitbreiding met geur beperkende maatregelen is feitelijk gerealiseerd. Naar onze mening is de feitelijke vergunde en gerealiseerde situatie toereikend om geuroverlast voor het bedrijventerrein te beperken. Dit kan ook worden afgeleid uit de klachtenregistratie die kon worden geraadpleegd tot 2006. Deze registratie bevat geen geurklachten van het bedrijventerrein over het bedrijf Palkerdijk 100. Nu de feitelijke vergunde en gerealiseerde situatie toereikend is om geuroverlast voor de omgeving tegen te gaan, wordt het woon- en leefklimaat op het bedrijventerrein ook niet aangetast door geuroverlast van het bedrijf Palkerdijk 100.

Ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf worden vooral bepaald door de toetsingskaders voor het verlenen van een omgevingsvergunning. De Wet geurhinder en veehouderij is dan het toetsingskader voor geurhinder. Bij de toetsing aan deze wet zal de reeds feitelijk bestaande situatie op het bedrijventerrein bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Palkerdijk 100 en niet nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein. De meeste percelen op het bedrijventerrein zijn bebouwd, waaronder 10 percelen die het dichtste bij het bedrijf liggen. Volgens een inventarisatie zijn onder meer de bedrijven die het dichtst gelegen zijn bij het bedrijf Palkerdijk 100 geurgevoelige objecten, omdat er overdag mensen in verblijven. Op het bedrijventerrein zijn de bestaande meest nabijgelegen geurgevoelige objecten maatgevend voor de geurbeoordeling bij uitbreidingsplannen van het bedrijf Palkerdijk 100. Het eventueel bouwen of vergroten van geurgevoelige objecten buiten de in het plan vastgelegde bebouwingsvrije contour zal geen extra belemmering opwerpen voor ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Palkerdijk 100.

Conclusie

De opmerking dat de bebouwingsvrije zone niet is opgenomen in de planregels is terecht. Het definitieve plan is daarom aangepast. De in het verleden uitgevoerde geurtoetsingen en de kennis van de feitelijke situatie zijn toereikend om te kunnen concluderen dat de aanwezigheid van het bedrijf Palkerdijk 100 niet in de weg staat aan een goed woon- en leefklimaat op het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Bij de toetsing het aspect geur bij ontwikkelingsplannen van het bedrijf Palkerdijk 100 is de bestaande reeds gerealiseerde situatie maatgevend en zullen eventuele nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein geen extra belemmeringen opwerpen voor ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Palkerdijk 100.

Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

3. Onafhankelijke Nijmeegse Partij (ONP)

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om de notitie over bedrijventerreinen in de regio (zie bijlage) mee te nemen in de zienswijzennota.

Daarnaast wordt verzocht om zowel de oude (2015) als de nieuwe (2020) Stadsvisie op te nemen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat een aanpassing van de gemeentegrens voor de hand zou liggen ten behoeve van het onderhoud van de kunst op het Palkerplein.

Beantwoording zienswijzen

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een paragraaf (2.3) opgenomen over het regionaal beleid ten aanzien van bedrijventerreinen: het Regionaal Structuurplan 2005-2020 en het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. De notitie is ingediend als zienswijze in het kader van de totstandkoming van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Dit programma is op 15 december 2011 vastgesteld door de Stadsregioraad. Bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan is rekening gehouden met dit vastgestelde beleidskader.

De Stadsvisie bevat geen ruimtelijke relevante informatie met betrekking tot het bestemmingplan Bijsterhuizen. De Stadsvisie wordt dan ook niet genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Wel van belang voor het bestemmingsplan is de Structuurvisie (p. 24 ev). Er is inmiddels een nieuwe Structuurvisie in de maak die nog dit jaar (2013) door de Raad wordt vastgesteld.

De gemeenten Wijchen en Nijmegen participeren voor wat betreft het bedrijventerrein in een gemeenschappelijke regeling (GR Bijsterhuizen). In deze gemeenschappelijke regeling zijn tevens afspraken gemaakt over (de kosten van) het onderhoud van de kunstwerken op het bedrijventerrein, waaronder de blokken op het Palkerplein.

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond: met de zienswijzen is echter al rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage: zienswijzen Wijchens deel

- 1) Schriftelijke zienswijze van mevrouw mr.C. Schipperus namens Bijster Vastgoed BV, statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te (5076 PB) Haaren, Rijksweg 5, gedateerd 5 april 2013.
 - a. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt doordat het bouwvlak niet evenwijdig aan de kavelgrens loopt; hierdoor is het bebouwingsvlak verkleind.
 - b. Een deel van het perceel heeft een lagere maximale bouwhoogte gekregen. Gevraagd wordt voor het gehele bouwvlak de oorspronkelijke maximale bebouwingshoogte van 24m aan te geven. Verzocht wordt de minimale maat van 8m te verlagen naar 4m zodat eventueel trapsgewijs vanaf het Palkerplein gebouwd kan worden.
 - c. Omdat het vigerende plan een negatieve bedrijvenlijst (die dus bedrijven uitsluit) kent en het ontwerpbestemmingsplan een positieve zijn de gebruiksmogelijkheden voor het perceel kleiner geworden. Verzocht wordt om acht concrete activiteiten op te nemen, te weten zelfstandige horeca (hotel/restaurant), congrescentrum, onbemand tankstation, autowasserette, showroom voor industriële toepassingen (conceptstore), kantoorruimte, educatie/training en sport.
Moderne bestemmingsplannen bevatten doorgaans een positieve bedrijvenlijst. Daarbij hoort dan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die het college in staat stelt om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken. Door de afwijkingsbevoegdheid met criteria ontstaat een bewaakte flexibiliteit, aan de overwegingen van een concrete inpassing ligt steeds een bestuurlijke afweging ten grondslag die haar basis vindt in het karakter van het bedrijventerrein en de milieucategorie.
Het bedrijventerrein Bijsterhuizen is zoals in de toelichting is verwoord gericht op logistiek, high tech en maakindustrieën. De provinciale regelgeving wijst voor regionale bedrijventerreinen functies die mengbaar zijn af. De genoemde activiteiten kunnen dus niet toegevoegd worden. De zienswijze is deels gegrond.
- 2) Schriftelijke zienswijze van de Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, gedateerd 16 april 2013.

Volgens de Gasunie zijn de in artikel 9 'Leiding-Gas' opgenomen werken/werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zij vraagt een uitgebreider aantal werken/werkzaamheden op te nemen. Tevens om in artikel 9.4.2 het woord onevenredig te schrappen.
Hieraan zal worden voldaan.
De zienswijze is gegrond.
- 3) Schriftelijke zienswijze van drs. H. Havens van Achmea Rechtsbijstand namens zijn cliënt de heer A. Jansen (exploitant van café De Teersdijk), Graafseweg 985 6603 CH Wijchen, gedateerd 17 april 2013.

De heer Jansen is eigenaar van enkele percelen tussen de Teersdijk en de spoorlijn. Hij vindt het planologisch niet gewenst dat het agrarisch gebied ten zuiden van de spoorlijn een bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 krijgt. Hij constateert ook dat deze grond in het vigerende plan een bouwvlak heeft en in het ontwerpplan niet meer. Zijn perceel daalt daardoor in waarde.
Ook in het vigerende plan heeft deze grond een bedrijfsbestemming.
Het bouwvlak zal worden teruggeplaatst op het perceel.
Geconstateerd wordt dat deze grond in het ontwerpplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 heeft waarbij bedrijven tot categorie 2 zijn toegestaan maar geen horeca. De heer Jansen wil graag zijn horeca-activiteiten uitbreiden en wil hier overleg over.
Horeca-activiteiten zijn in principe niet wenselijk op Bijsterhuizen. Het staat de heer Jansen echter ten alle tijde vrij hierover met de gemeente in overleg te treden. Het college heeft de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning binnenplans andere opties toe te staan dan die in de bedrijvenlijst genoemd.
De zienswijze is deels gegrond.

- 4) Mondelinge zienswijze van de heer M. van Loon, Smallesteeg 4, 6603 CG Wijchen.
De heer Van Loon voelt zich beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden van zijn woning. Deze valt onder het overgangsrecht. In het vigerende plan mag hij 20% uitbreiden, in het ontwerpplan 10%. *De overgangsrechtbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn sinds de nieuwe Wro voorgeschreven voor alle bestemmingsplannen. De enige vrijheid die gemeenten daar nog in hebben is dat het daarin genoemde percentage van 10 lager mag worden gesteld. Daarnaast zijn er tegenwoordig vergunningsvrije mogelijkheden.*
De zienswijze is niet gegrond.
- 5) Schriftelijke zienswijze van ing.F. Klomp-Pullens van ZLTO Advies namens de familie Dorussen, Woeziksestraat 393, 6604 CD Wijchen, gedateerd 8 april 2013, ingekomen 25 april 2013, postdatum envelop (aangetekend) 24 april 2013.
Geconstateerd wordt dat ter plaatse van het perceel van de familie Dorussen in het ontwerpbestemmingsplan zich bedrijven tot categorie 3.1 of 3.2 mogen vestigen en daarnaast bedrijfswoningen worden uitgesloten. De gebruiksmogelijkheden van de gronden worden beperkt. In de huidige markt zijn kleinschalige bedrijfskavels met de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren aanmerkelijk beter verkoopbaar en voor een relatief hogere prijs.
Ook nu kunnen zich bedrijven tot deze categorie vestigen. Bedrijfswoningen worden hier al vele jaren niet meer toegelaten omdat deze in de praktijk onverenigbaar zijn gebleken met de bedrijven. Daarom zijn meerdere malen voorbereidingsbesluiten genomen voor dit perceel. Als de familie Dorussen meent schade te lijden die redelijkerwijs niet voor haar rekening dient te komen, dan kan zij op grond van art. 6.PM een verzoek tot schadevergoeding indienen bij de gemeente.
Daarnaast is een deel van het perceel van de familie Dorussen bestemd als groene bufferzone. Binnen deze bestemming wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor extensieve recreatie door middel van paden. Deze zone ligt op minder dan 30m van het erf van de woning. Daarom schendt deze mogelijkheid de privacy van de familie Dorussen. Verzocht wordt daarom om de bestemming groen te beperken tot groenvoorzieningen, die niet geschikt zijn voor betreding door derden.
Ook nu kunnen binnen de bestemming groen infrastructurele voorzieningen worden aangelegd.
De zienswijze is te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk.