

## **BIJLAGE 2a Gebundelde zienswijzen Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel Vaststellen TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën**

Gebundelde zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën (zaaknummer 4540824).

**GEANONIMISEERD**

**#1**

**VAN**

Borgesius Arnhem BV  
P. Calandsweg 5  
6827 BJ Arnhem  
KvK-nummer: .....

**AAN**

Gemeente Arnhem  
T.a.v. ....  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**PER MAIL VERZONDEN: [RIJNPARK@ARNHEM.NL](mailto:RIJNPARK@ARNHEM.NL)**

Datum: 2 maart 2025  
Inzake: Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Rijnpark  
Betreft: Zienswijze

Geachte heer .....,

Middels deze brief wenst Borgesius Arnhem BV (hierna: Borgesius) een zienswijze in te dienen tegen het Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Rijnpark.

Borgesius heeft kennisgenomen van de plannen en maakt zich zorgen over de navolgende onderwerpen welke in haar visie onvoldoende over het voetlicht komen, dan wel nu, dan wel later.

Borgesius is een dagverse broodbakkerij waar dagelijks grote hoeveelheden dagverse brood en aanverwante artikelen worden geproduceerd. De productie van brood en aanverwante artikelen vindt 24 uur per dag, 7 dagen per week plaats.

Borgesius heeft alle maatregelen genomen om geluid door haar bedrijfsvoering te beperken. Doordat de productie 24 uur per dag plaatsvindt, produceert Borgesius ook op minder gewenste uren. Indien er woningen worden gebouwd in de omgeving van Borgesius, dan kan de productie van geluid door Borgesius voor overlast zorgen.

Doordat Borgesius brood produceert, brengt dit geur met zich mee. Ook deze geur kan, indien er woningen worden gebouwd in de omgeving van Borgesius, voor overlast zorgen.

Ook heeft de productie van Borgesius invloed een kleine invloed op het milieu. Indien er woningen in de omgeving van Borgesius worden gebouwd, dan kan dit voor overlast zorgen.

Ten slotte vinden er van en naar Borgesius meerdere vervoersbewegingen plaats. Toeleveranciers leveren namelijk meerdere malen per dag grondstoffen aan bij Borgesius. Daarnaast levert Borgesius zelf de geproduceerde producten rechtstreeks aan de supermarkten. Zowel bij de toe- als aanleveringen bij Borgesius wordt gebruikt gemaakt van vrachtwagens. Ook dit kan, indien er woningen in de omgeving van Borgesius worden gebouwd, voor overlast zorgen.

**BORGESIOUS HOLDING B.V.**

Amersfoortseweg 22 | 3751 LK | Bunschoten  
Postbus 6 | 3750 GA | Bunschoten  
033 299 2400 | [info@borgesius.nl](mailto:info@borgesius.nl) | [borgesius.nl](http://borgesius.nl)  
KvK ..... | BTW nr. ....

*Gedreven door Vers.*

Gezien vorenstaande maakt Borgesius zich ernstige zorgen over het in de toekomst voorzetten van het bedrijf op deze locatie. Het Ontwerpbesluit beperkt Borgesius namelijk ten aanzien van bovengenoemde onderwerpen. Borgesius heeft sterk het gevoel dat hiermee de gemeente een eerste stap zet naar uiteindelijk het opheffen, dan wel het zwaar inboeten van de onderhavige locatie ten koste van ondernemingen zoals de onze.

Naar aanleiding van voorgaande verzoekt Borgesius Arnhem u met inachtneming van de zienswijze om het ontwerpwijzigingsbesluit niet vast te stellen.

Borgesius Arnhem gaat er van uit dat u haar van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,  
Borgesius Arnhem B.V.

Mevr. .  
Bedrijfsjurist

**#2**



INGEKOMEN 24 FEB. 2025

De Ondernemersorganisatie  
voor het mkb in de Metaal

Postbus 2600  
3430 GA Nieuwegein  
Einsteinbaan 1  
3439 NJ Nieuwegein

[info@metaalunie.nl](mailto:info@metaalunie.nl)  
[www.metaalunie.nl](http://www.metaalunie.nl)  
Telefoon 030 - 605 33  
44 Fax 030 - 605 31 22

**AANTEKENEN**

Aan de gemeenteraad van  
Gemeente Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL ARNHEM

Onze ref: LA103306/BR/2025/JSM/JS  
Nieuwegein, 20 februari 2025

Betreft: Boxletters B.V. / Omgevingsplan

Geachte heer, mevrouw,

**Inleiding**

Sinds 20 januari 2025 ligt gedurende zes weken het "ontwerp TAM-Omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën" (hierna ontwerpplan) ter inzage. Binnen het plangebied van dit ontwerpplan is op het perceel Orteliussstraat 19 het bedrijf Boxletters B.V. (hierna Boxletters) gevestigd. Boxletters maakt zich zorgen over dit ontwerp en heeft mij gevraagd namens haar een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze treft u hierbij aan.

Bijgevoegd zijn uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Boxletters B.V., haar enig aandeelhouder Jamoton Beheer B.V. en een door de bestuurder, de heer [REDACTED] getekende machtiging (**bijlage 1 en 2**).

**Onzekerheid voor bedrijven**

Het ontwerpplan is kennelijk bedoeld als een tussenfase. Het voorziet er in dat lagere milieucategorieën worden toegelaten dan het geldende planologisch/juridische regime, het binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan gevormd door het op 22 augustus 2003 in werking getreden bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westervoortsedijk". Dit is niet het beoogde eindresultaat, namelijk een planologisch/juridisch regime in het omgevingsplan dat voorziet in functiemenging. Deze functiemenging brengt de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven, waaronder Boxletters, in gevaar. Kunnen ze in de toekomst nog wel blijven? Moeten ze gaan verplaatsen omdat hun milieuhindercirkel niet verenigbaar is met gevoelige functies zoals wonen die men dan toe wil laten?

Dit is een vorm van schadebeschade die zich nu al voortuit werpt. De bedrijven zullen veel belangrijke investeringen uitstellen. Zo valt te voorzien dat men investeringen in verduurzaming, neem bijvoorbeeld het leggen van zonnepanelen op het dak, niet meer zal doen vanwege de onzekere situatie die nu al dit ontwerpplan te weeg brengt. Het kan ook belemmerend werken bij zowel het werven van personeel als het behouden van personeel, als onzeker is of het bedrijf niet naar een heel andere locatie moet verhuizen. Is er wel een geschikte locatie in de nabije omgeving? Raken bedrijven niet afnemers kwijt bij bedrijfsverplaatsing. De toelichting bij dit ontwerpplan schetst op deze punten ten onrechte geen duidelijk perspectief. Te vrezen valt ook dat een bedrijfsverplaatsing of een aanpassing van het bedrijf om aan milieunormen te voldoen voor een groot deel of zelfs geheel voor eigen rekening zal komen. Dus worden bedrijven in dit ontwerpplan ten onrechte in grote onzekerheid gelaten, waar veel meer duidelijkheid geboden kan worden.

### **Bedrijven in hogere milieucategorieën, verdienende bedrijven**

Vaststelling van dit ontwerpplan zal tot gevolg hebben dat voor de bedrijven met een wat grotere invloed op de omgeving, bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen dan milieucategorie 2 van VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, dus de milieucategorieën 3.1 en hoger, een uitsterfconstructie ontstaat. Gevolg zal naar redelijke verwachting zijn dat na verloop van tijd er voor bedrijven in die hogere milieucategorieën aanmerkelijk minder en zelfs te weinig bedrijfsruimte beschikbaar zal zijn, zowel in de gemeente Arnhem als in de regio. In ieder geval heeft u bij de voorbereiding van dit ontwerpplan dit niet onderzocht, wat wel had moeten gebeuren. Er is een Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen, Periode 2021 t/2024, een Visie Werklocaties Arnhem 2040, een Beleidsuitwerking Bedrijfsunits (met de vastgestelde Visie Werklocaties Arnhem 2040 als juridische grondslag) en er is een Gebiedsvisie Rijnpark, februari 2024. Geen van deze documenten besteed aandacht aan het probleem dat te weinig ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3.1 en hoger beschikbaar zal zijn bij uitvoering van de huidige visies en plannen. Hierbij is mede van belang dat de laatste jaren veel meer bedrijfsruimte is uitgegeven dan eerder was verwacht. Dit is een probleem voor Arnhem en voor de regio. De beschikbaarheid van bedrijfsruimte voor de hogere milieucategorieën is essentieel voor de werkgelegenheid en het verdienvermogen van de gemeente en de regio. Ook voor strategische onafhankelijkheid van Europa, ons land, de regio en Arnhem zelf is deze beschikbaarheid van ruimte voor de maakindustrie een voorwaarde. Zowel dit ontwerp als de genoemde beleidsstukken besteden hier ten onrechte geen aandacht aan. Dit is een ernstig gebrek nu bedrijven in hogere milieucategorieën, veelal maakindustrie, zo belangrijk zijn. Omdat dit veronachtzaamd wordt, voorziet het ontwerpplan niet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook is het onderzoek dat aan dit ontwerpplan ten grondslag ligt ontoereikend.

In paragraaf 4.2. van de toelichting bij het ontwerpplan wordt besproken hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsverordening Gelderland, althans dat zou men mogen verwachten. Het valt op dat artikel 5.70, eerste lid, van die verordening wordt geciteerd. Dit artikellid luidt als volgt *"een omgevingsplan laat een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie of een nieuwe werklocatie alleen toe als die ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionale programma werklocaties."* Vervolgens zou een beoordeling moeten volgen van de vraag of dit ontwerpplan past in het Regionale Programma Werklocaties. Helaas gebeurt dit niet. Na het noemen van artikel 5.70, eerste lid van de Omgevingsverordening Gelderland volgt een tekst die het regionale programma werklocaties nergens meer noemt. De toelichting is op dit belangrijke punt ontoereikend en dient aangevuld te worden.

### **Rechtsonzekere planregeling**

Het ontwerpplan is conserverend van aard maar onduidelijk is wat conserverend bestemmen inhoudt. Positief wordt bestemd het gebruik van opstallen en grond die "feitelijk en legaal aanwezig" is op de datum van terinzagelegging van het ontwerp (20 januari 2025), zoals omschreven in artikel 22.1 van de planregels. Wat houdt dit in? Wat wordt verstaan onder "legaal aanwezig"? Is dit wat mag volgens het oude, nu binnen het omgevingsplan van Arnhem nog geldende bestemmingsplan? Of is dit het gebruik dat ooit met een milieuvergunning is verleend of later als gebruik in het omgevingsloket is gemeld? Of is dit legaal gebruik conform de Opiumwet of de Arbeidsomstandighedenwet of welke andere wettelijke regeling of rechtsnorm dan ook? Voegt de eis dat een bedrijf "legaal aanwezig" moet zijn een extra eis toe aan de eisen die artikel 1.11 van de planregels stelt?

Overigens spreekt artikel 1.11 van de planregels ook al over "legaal gebruik van grond en opstallen". Ook hier is er het gebrek dat niet duidelijk is wat "legaal" is. Legaal volgens welke wettelijke bepaling of rechtsnorm? Nu door de planregels van het ontwerpplan niet duidelijk wordt omschreven wat onder "legaal aanwezig" wordt verstaan, is de planregeling rechtsonzeker en daarmee onrechtmatig. Het kan later tot onnodige discussies leiden over de vraag wat mag en wat niet mag. Daar mag Boxletters niet mee geconfronteerd worden.

Verder is volgens het ontwerp van de planregels wijziging van de bedrijven genoemd in 22.1, mogelijk voor zover de milieuhinder daardoor niet toeneemt. Bij ongewijzigde vaststelling van het ontwerpplan is in de toekomst onzeker in hoeverre wijziging van de activiteiten mogelijk is. Immers is niet bepaald wat onder milieuhinder wordt verstaan. Betreft dit geluid, geur, trillingen, stof en gevaar? Of betreft het zaken als luchtkwaliteit of kwaliteit van het riool- en oppervlaktewater? Of een ander milieuaspect? Bovendien, wat is de nulsituatie voor de beantwoording van de vraag of door wijziging van het bedrijf de milieuhinder toeneemt? Is dat dat wat feitelijk aan activiteiten wordt verricht, is dat wat volgens een milieumelding is toegelaten? Is dat wat planologisch juridisch wordt toegelaten?

Ook wordt ten onrechte voor die toetsing geen peildatum genoemd. Verder is onduidelijk of bij het beoordelen van de vraag of de milieuhinder toeneemt binnen het bedrijf een saldering mag plaats vinden of niet. Neemt de milieuhinder ook niet toe indien den milieufactor een toename laat zien, bijvoorbeeld trillingen, maar andere milieufactoren, bijvoorbeeld stofhinder, geluidhinder en geur, een verbetering laten zien. Ook regelt het ontwerpplan ten onrechte niet op welke wijze gemeten of berekend wordt of milieuhinder toeneemt. De planregeling is rechtsonzeker.

### **Kinderopvang**

Ingevolge artikel 54.2, tweede lid, van de planregels wordt in het hele plangebied kinderopvang toegelaten. Door het inpassen van een kinderdagverblijf mogen bestaande functies/bedrijven niet onevenredig ingeperkt worden in hun gebruiksmogelijkheden. Dit is in geval als een kinderdagverblijf tot dicht bij een bedrijf wordt toegelaten. Te denken valt aan beperking van geluidruimte van bedrijven. Ten onrechte voorkomt de voorgestelde planregeling dit niet. In zoverre voorziet het plan niet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met vriendelijke groet,  
Metaalunie Rechtsbijstand

mr. [REDACTED]

Bijlage(n): zoals genoemd



Koninklijke Metaalunie  
Einsteinbaan 1 3439NJ NIFUWEGEIN The Netherlands



**D-A-1**

Frankering betaald



GerileerleArnhem  
Gemeenteraad  
Postbus 9029  
6800EL ARNHEM

**3SAXFN 6217323**

Recommande

**NL**

3SAXFN6217323

P01C2

## **Bijlage 1**

## **MACHTIGING**

Hierbij verklaart ondergetekende, de heer [REDACTED], die alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder is van Jamoton Beheer B.V, welke B.V. alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder is van Boxletters B.V., de heer [REDACTED] van Koninklijke Metaalunie en/of Stichting Metaalunie Diensten, handelend onder de naam Metaalunie Rechtsbijstand, Einsteinbaan 1, postadres postbus 2600, 3430 GA te Nieuwegein, te hebben gemachtigd, met recht van vervanging door een van de andere adviseurs van Koninklijke Metaalunie en/i Metaalunie Rechtsbijstand om voor en namens Boxletters B.V als gemachtigde op te treden ter zake van hi ontwerp TAM-Omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieen.

Deze machtiging strekt er tevens toe dat tegen besluiten voortvloeiend uit deze zaak of het uitblijven van een besluit een bezwaarschrift kan worden ingediend en ook beroep of hoger beroep kan worden ingesteld, alsmede kan worden verzocht om voorlopige voorzieningen.

Indien door een andere partij rechtsmiddelen worden aangewend, dan strekt deze machtiging er tevens toe of Boxletters B.V. daarbij te vertegenwoordigen.

Arnhem, 12 februari 2025

## Bijlage 2

# Online inzage uittreksel - Boxletters B.V.

KVK-nummer

---

## Rechtspersoon

RSIN

Rechtsvorm

Statutaire naam

Statutaire zetel

Eerste inschrijving handelsregister

Datum akte van oprichting

Geplaatst kapitaal

Gestort kapitaal

Deponering jaarstuk

---

Besloten Vennootschap

Boxletters B.V.

Velp Gld

05-01-1990

29-12-1989

EUR

EUR

De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeed op 21-05-2024.

---

## Onderneming

Handelsnaam

Startdatum onderneming

Activiteiten

Werkzame personen

Boxletters B.V.

25-01-1989

SBI-code: 2740 - Vervaardiging van elektrische lampen en verlichtingsapparaten

10

## Vestiging

Vestigingsnummer

Handelsnaam

Bezoekadres

Internetadres

E-mailadres

Datum vestiging

Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds

Activiteiten

Werkzame personen

---

Boxletters B.V.

Orteliusstraat 19, 6827DD Arnhem

[www.boxletters.nl](http://www.boxletters.nl)

[info@boxletters.nl](mailto:info@boxletters.nl)

25-01-1989

29-12-1989

SBI-code: 2740 - Vervaardiging van elektrische lampen en verlichtingsapparaten

Fabrikage van en handel in lichtreklameletters cq. Bakken

10

---

## Enig aandeelhouder

Naam

Bezoekadres

Ingeschreven onder KvK-nummer

Enig aandeelhouder sedert

Jamoton Beheer B.V.

29-12-1989 (datum registratie: 04-04-2018)

## Bestuurder

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Naam                          | Jamoton Beheer B.V.        |
| Bezoekadres                   |                            |
| Ingeschreven onder KvK-nummer |                            |
| Datum in functie              | 29-12-1989                 |
| Bevoegdheid                   | Alleen/zelfstandig bevoegd |

---

Gegevens zijn vervaardigd op 05-02-2025 om 14.05 uur.

# Online uittreksel - Jamoton Beheer B.V.

KVK-nummer

## Rechtspersoon

RSIN

Rechtsvorm

Statutaire naam

Statutaire zetel

Eerste inschrijving handelsregister

Datum akte van oprichting

Geplaatst kapitaal

Gestort kapitaal

Deponering jaarstuk

Besloten Vennootschap

Jamoton Beheer B.V.

Velp Gld

20-12-1989

15-12-1989

EUR

EUR

De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeed op 21-05-2024.

## Onderneming

Handelsnaam

Startdatum onderneming

Activiteiten

Werkzame personen

Jamoton Beheer B.V.

15-12-1989

SBI-code: 6420 - Financiële holdings

1

## Vestiging

Vestigingsnummer

Handelsnaam

Bezoekadres

Datum vestiging

Activiteiten

Werkzame personen

Jamoton Beheer B.V.

15-12-1989

SBI-code: 6420 - Financiële holdings

Directie voeren over andere vennootschappen.

1

## Enig aandeelhouder

Naam

Geboortedatum

Enig aandeelhouder sedert

31-12-1989

## Bestuurder

Naam

Geboortedatum

**Datum in functie**

**15-12-1989**

**Bevoegdheid**

**Alleen/zelfstandig bevoegd**

Gegevens zijn vervaardigd op 05-02-2025 om 14.07 uur.

**#3**

Aangetekend en per e-mail  
Gemeenteraad van Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

Tevens per [e-mail: rijnpark@arnhem.nl](mailto:rijnpark@arnhem.nl)

mr. [REDACTED]  
Advocaat

Advocaten en notarissen  
Beethovenplein 10  
Postbus 75640  
1070 AP Amsterdam  
Nederland  
T +31 [REDACTED]  
F +31 [REDACTED]  
[REDACTED]@stibbe.com  
[www.stibbe.com](http://www.stibbe.com)

Onze ref.  
1046196 - 32983713  
uw ref.  
n.n.b.  
Datum  
3 maart 2025

## **ZIENSWIJZE RETAIL CENTER DE LELY B.V. inzake ontwerpbesluit TAM-Omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieen**

Geachte raad,

Op 20 januari 2025 heeft uw college het ontwerpbesluit van het TAM-Omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieen' (Ontwerpplan Rijnpark) ter inzage gelegd. Hierbij dien ik als advocaat en gemachtigde van Retail Center De Lely B.V. (hierna te noemen: cliënte) daarover een ziens-wijze in.

### **1. INLEIDING EN ACHTERGROND**

- (1) Het Ontwerpplan Rijnpark is de eerste stap voor de ontwikkeling van Rijnpark. Het doel is om "een aantrekkelijk woon-werkgebied" te realiseren. Het wijzigen van het omgevingsplan om de volledige ontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken zal in meerdere stappen plaatsvinden. In de eerste stap worden het bestaande geluidsgezoneerde bedrijventerrein Arn-hem-Noord en de bestaande milieucategorieën van bedrijven in en rondom Rijnpark aangepast door middel van onder meer het Ontwerpplan Rijnpark. Dit is nodig gelet op het aflopen van het voorbereidingsbesluit ten behoeve van het Rijnpark op 20 juni 2025.<sup>2</sup> Vervolgens zal het Omgevingsplan Arnhem worden gewijzigd om de gebiedsontwikkeling van Rijnpark mogelijk te maken, eerst in fase I en dan in fase 2.<sup>3</sup>

---

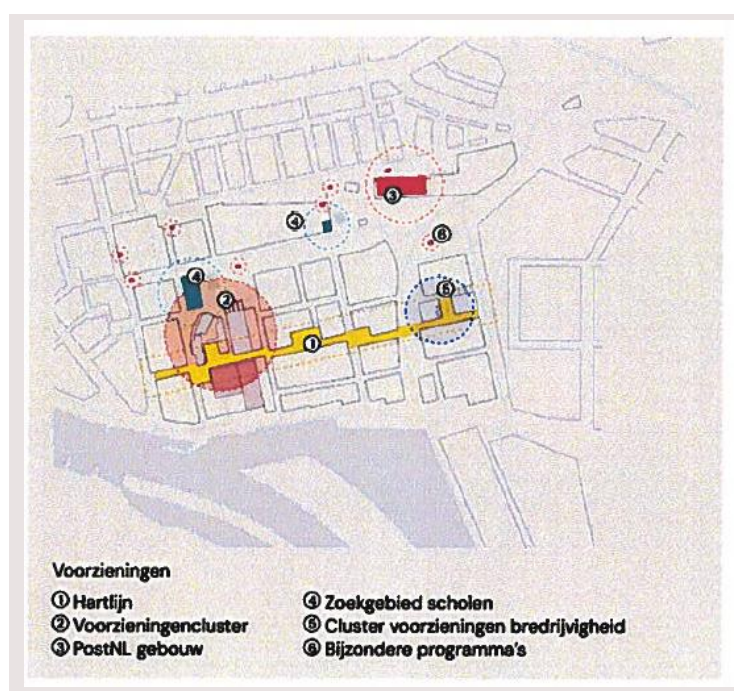
1 Gemeentebblad 2025, 22436.

2 Voorbereidingsbesluit Rijnpark d.d. 20 december 2023. In dit voorbereidingsbesluit staat dat het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik van de in het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen.

3 Begeleidende Raadsbrief 'Vrijgave van twee ontwerp omgevingsplannen 'Rijnpark' d.d. 14 januari 2025.

# Stibbe

- (2) Cliente is binnen het plangebied de eigenaar van de percelen die kadastraal bekend zijn onder nummers 5123, 4346, 3908 en 4837. Deze percelen bevinden zich in het beoogde gebied voor Rijnpark. Het Retail Center De Lely (De Lely) bevindt zich op deze percelen, inclusief bij-behorende parkeerfaciliteiten en een tankstation. In De Lely zijn onder meer een Jumbo-supermarkt, een Lidl-supermarkt en Kruidvat gevestigd. Cliente is blij te lezen dat het behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen het uitgangspunt is bij de gebiedsontwikkeling van Rijnpark.<sup>4</sup> In de Gebiedsvisie Rijnpark die op 3 juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad (Gebiedsvisie) zijn de percelen zelfs gelegen rond een 'Cluster voorzieningen bedrijvigheid', zie hieronder.<sup>5</sup>



- (3) Gelet op de toenemende bedrijvigheid die wordt voorzien op de percelen van cliente, heeft zij enkele bedenkingen bij het voorgestelde Ontwerpplan Rijnpark, die verwoord zijn in deze zienswijze.

<sup>4</sup> Zie ook motie 'Gebiedsprogramma Grootchalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost Ont-wikkelperspectief (24M18)' d.d. 28 februari 2024.

<sup>5</sup> Gebiedsvisie, p. 39.

## 2. GEBIEDSVISIE RIJNPARK

- (4) Het Ontwerpplan Rijnpark maakt dus onderdeel uit van de eerste stap in de verdere ontwikkeling van Rijnpark. Het Ontwerpplan Rijnpark is met name bedoeld ter vervanging van het Voorbereidingsbesluit Rijnpark en voorziet dus nog niet in alle ontwikkelingen die in de Gebiedsvisie zijn neergelegd. Cliënte wil echter nu al het volgende bij uw raad onder de aandacht brengen met betrekking tot de Gebiedsvisie.
- (5) In de Gebiedsvisie is een groenstrook ingetekend om de percelen van cliënte heen (zie afbeelding hieronder). Vertegenwoordigers van uw gemeente hebben al eerder aan cliënte te kennen gegeven dat de oude spoorweg die daar nu nog ligt mogelijk wordt getransformeerd naar een groene verbindingszone. Daarnaast is het in oranje aangeduide traject op de afbeelding hieronder eveneens beoogd om als verbinding te dienen voor de zwakke weggebruiker. Deze zone staat nu ingetekend aan de achterzijde van de gebouwen van De Lely. Gezien de ligging van de supermarkten Lidl en Jumbo is een verbinding via deze locaties echter niet wenselijk of mogelijk. Een verbinding voor de zwakke weggebruikers zou eerder kunnen worden aangelegd via de Snelliusweg (ToolStation) over het huidige spoor en langs de parkeerplaats aan de voorzijde van De Lely. Samen met de creatie van een alternatieve aanleverroute via bijvoorbeeld de parkeerplaats van de Gamma, dan zou dit de toelevering verder kunnen optimaliseren en de vrachtwagens op de parkeerplaats van De Lely tot een minimum kunnen beperken. Cliënte vraagt u daarom om hiermee rekening te houden bij de komende besluitvorming.



## 3. TOEGEKENDE FUNCTIES ONTWERPPLAN

- (6) De verbeelding van het Ontwerpplan Rijnpark kent aan de percelen van cliënte de functie 'Bedrijf - Bedrijfsgebied' toe, met de functieaanduidingen:
- 'overige zone - activiteit bedrijf - bestaande bedrijven — Rijnpark' (artikel 22);
  - 'overige zone - activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging — Rijnpark' (artikel

# Stibbe

28);

'overige zone - omgevingsnorm geluid - bedrijf - bestaande bedrijven — Rijnpark' (artikel 69);

'overige zone - omgevingsnorm geluid - bedrijf - geschikt voor functiemenging — Rijnpark' (artikel 70).

## 4. ONDUIDELIJKE BEPALING OVER TOESTAAN SUPERMARICTEN

(7) Het perceel van De Lely heeft daarbij de volgende functieaanduidingen:

'overige zone - activiteit detailhandel' (artikel 34);

'overige zone - activiteit supermarkt' (artikel 39);

'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 3108m<sup>2</sup>' (artikel 75); en

'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkt' (artikel 83).

(8) Zie hieronder de weergave van deze aanduidingen op de plankaart.



(9) De regels voor deze verschillende functieaanduidingen lijken om te beginnen met elkaar in strijd te zijn. Op grond van artikel 34.1 Ontwerpplan Rijnpark is detailhandel immers binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel' toegestaan, maar zijn

supermarkten op deze gronden op grond van het tweede lid niet toegestaan. Dit terwijl de aanduidingen 'overige zone - activiteit supermarkt', 'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 3108m<sup>2</sup>' en 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkt' wel weer supermarkten toestaan. Cliënte verzoekt u dus dit in de definitieve versie van het omgevingsplan recht te zetten, zodat op het gehele perceel van cliënte supermarkten zijn toegestaan en de tegenstrijdigheid in de planregels wordt weggenomen.

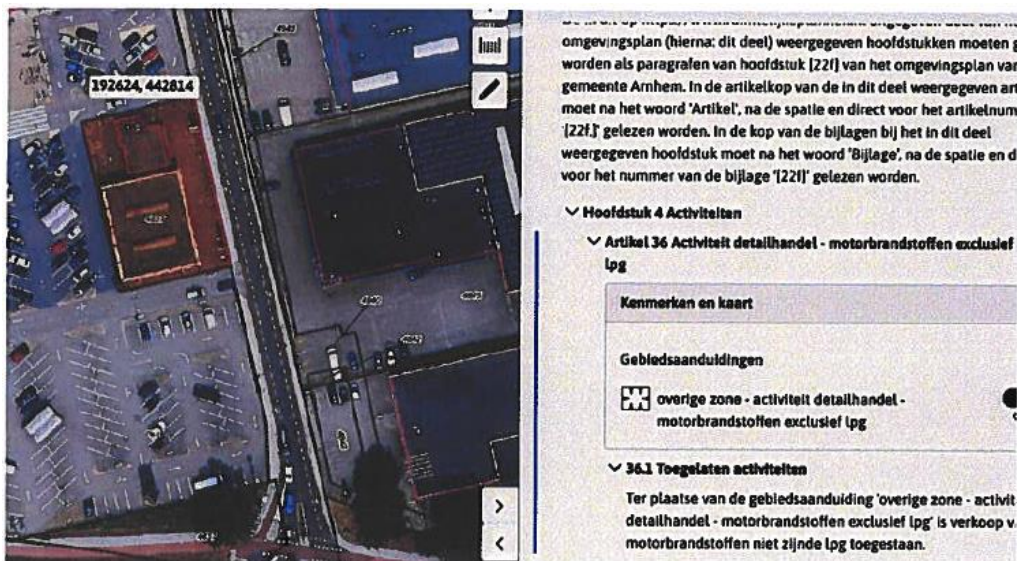
## 5. UITBREIDINGSMOGELIJKHEID LIDL-SUPERMARKT

- (10) Daarnaast is in het Ontwerpplan Rijnpark een maximum van 3108 m<sup>2</sup> bvo opgenomen voor supermarkten. In overleg met uw gemeente is al besproken dat hierbij twee fouten zijn gemaakt, namelijk i) dat het winkelvloeroppervlak (wvo) niet is omgerekend naar brutovloeroppervlak (**bvo**), en ii) geen rekening is gehouden met de verleende omgevingsvergunning van 23 februari 2021. Er is al toegezegd door een medewerker van uw gemeente, te weten Matthijs Kop per e-mail van 13 februari 2025, dat het Ontwerpplan Rijnpark op dit punt zal worden aangepast, door daarin een omgevingsnorm voor supermarkten van 4351 m<sup>2</sup> bvo op te nemen.
- (11) Hoewel dit aantal vierkante meters bvo recht doet aan de feitelijke situatie, doet dit geen recht aan de vergunde situatie. Het bouwplan dat is vergund met de omgevingsvergunning van 31 juli 2020 voorziet immers in een Lidl-supermarkt van 2246 m<sup>2</sup> bvo. Een dergelijke grootte van de Lidl is door uw gemeente dus toegestaan. Uiteindelijk is, op grond van de omgevingsvergunning van 23 februari 2021, een kleiner bouwplan gerealiseerd, te weten de bestaande Lidl van 1934 m<sup>2</sup> bvo. De omgevingsvergunning van 23 februari 2021 betreft evenwel geen herroeping of wijziging van de omgevingsvergunning van 31 juli 2020. De omgevingsvergunning van 31 juli 2020 dient dan ook positief bestemd te worden in het omgevingsplan.
- (12) Bovendien zijn alleen aan de bestaande supermarktmeters de functieaanduidingen 'overige zone - activiteit supermarkt', 'overige zone - omgevingsnorm maximum bvo supermarkt 3108m<sup>2</sup>' en 'overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken maximum bvo supermarkt' toe-gekend. Om recht te kunnen doen aan de eerder vergunde situatie, om zo een uitbreiding van de Lidl planologisch mogelijk te maken, zal onderstaand vlak dus naar het zuiden moeten worden uitgebreid (door toevoeging van het rood-omlijnde vak), en zal het aantal vierkante meters bvo moeten worden verhoogd naar minimaal 4663 m<sup>2</sup> bvo.



## 6. AANWEZIGE TANKSTATION

- (13) Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel - motorbrandstoffen exclusief 1pg' is verkoop van motorbrandstoffen niet zijnde 1pg toegestaan op grond van artikel 36 van het Ontwerpplan Rijnpark. Deze aanduiding geldt voor het perceel van cliënte waarop een Esso-tankstation is gevestigd.



- (14) In artikel 28.3 van het Ontwerpplan Rijnpark is echter ook een verbod opgenomen voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten en activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Hoewel niet ieder tankstation een vergunningplichtige milieubelastende activiteit of een activiteit met externe veiligheidsrisico's is, wil cliënte hierbij toch aandacht vragen voor het feit dat deze regels mogelijk in strijd zijn met elkaar. Onder sommige omstandigheden wordt een tankstation immers wel een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, bijvoorbeeld door het gebruik van bepaalde opslagtanks. Cliënte wil voorkomen dat het verbod in artikel 28.3 van het Ontwerpplan Rijnpark ervoor zorgt dat het aanwezige tankstation opeens kwalificeert als strijdig gebruik.

## 7. UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE LELY

- (15) Zoals volgt uit het Ontwerpplan Rijnpark en uit de Gebiedsvisie, bijvoorbeeld op pagina 23, zijn de percelen van cliënten bestemd voor bedrijvigheid binnen de grotere ontwikkeling van Rijnpark. De mogelijkheden voor het realiseren van bedrijvigheid in aanvulling op de bestaande bedrijvigheid worden door het Ontwerpplan Rijnpark echter zeer beperkt. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging - Rijnpark', die op alle percelen van cliënte van toepassing is, zijn de volgende bedrijfsactiviteiten geschikt voor functiemenging toegestaan:
- (i) het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;

- (ii) verhuur, opslag en distributie van goederen;
  - (iii) bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
  - (iv) onderzoek en ingenieursbedrijven;
  - (v) groothandel.<sup>6</sup>
- (16) Bovenstaande functies zijn zeer beperkt, en sluiten daarnaast nauwelijks aan bij de al aanwezige bedrijvigheid op het terrein. In de Gebiedsvisie wordt onder bedrijvigheid veel meer verstaan, zoals technische en innovatieve bedrijvigheid, kantoorfuncties, commerciële en recreatieve functies.<sup>7</sup> Op dit moment worden de functies die mogelijk zijn binnen de percelen van cliënte ten onrechte beperkt tot bovenstaande opsomming. Cliënte ziet er ook geen reden voor om deze lijst zo beperkt te houden en vraagt zich of of deze limitatieve lijst in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn.<sup>8</sup> Ook andere functies zijn immers geschikt voor functiemenging.

## 8. VERBOD FLITSBEZORGING EN ONTBREKEN DEFINITIE

- (17) Daarnaast bevat het Ontwerpplan Rijnpark een verbod op flitsbezorgdiensten. Dit verbod is onder meer vervat in artikel 28.2, maar ook in het feit dat 'bezorgservices of bezorgdiensten zoals dark stores' zijn uitgesloten van de definitie van 'detailhandel' en 'dienstverlenende bedrijven' in artikel 1.25 en 1.27 van het Ontwerpplan Rijnpark.
- (18) Cliënte heeft in beginsel geen bezwaren tegen een dergelijk verbod. Het baart cliënte echter wel zorgen dat de termen 'flitsbezorgdiensten', 'bezorgdiensten' of 'dark stores' in het Ontwerpplan Rijnpark niet zijn gedefinieerd. Hierdoor zou dit verbod verstrekkender kunnen uitpakken dan de bedoeling is. De in De Lely aanwezige detailhandel en horeca kan immers ook gebruikmaken van bezorgservices — denk bijvoorbeeld aan pakketjes die van en naar de Kruidvat worden verstuurd, of restaurant de Kipperij dat gebruikmaakt van maaltijdbezorgers om maaltijden bij klanten te bezorgen. Zonder een duidelijke definitie van dark stores of (flits)bezorging, zouden ook deze activiteiten onder dit verbod kunnen vallen. Een dergelijk verstrekkend verbod zou echter onwenselijk zijn. Dat detailhandel en horeca in bepaalde mate van bezorgservices gebruikmaakt, is immers de realiteit. De ondernemers in De Lely zouden dus gebaat zijn bij een duidelijkere afbakening van het verbod op flitsbezorging in het Ontwerpplan Rijnpark.

## 9. VERBOD STAPELING

- (19) Ten slotte geldt voor alle percelen van cliënte een maximum bouwhoogte van 15 meter (zie hieronder ter illustratie). Dit terwijl in het Transformatieplan Spoorzone Arnhem-Oost d.d. 9

---

<sup>6</sup> Artikel 28.1.

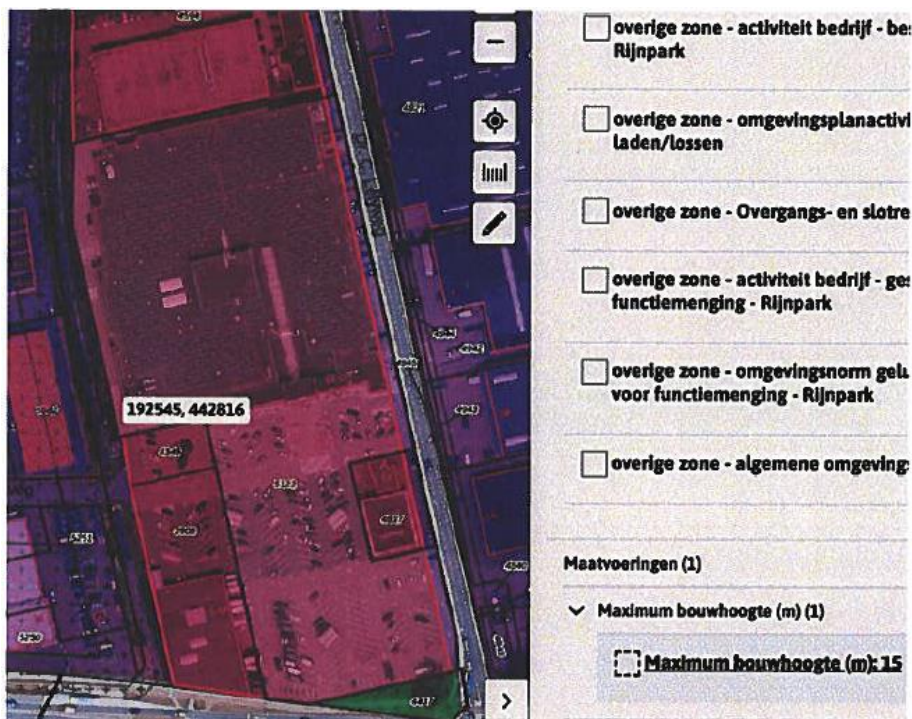
<sup>7</sup> Gebiedsvisie, p. 18 en 39.

<sup>8</sup> Vergelijk ABRvS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965, r.o. 19.6.

# Stibbe

januari 2025 wordt gesproken over mogelijke verticale menging van functies.<sup>9</sup> Er wordt zelfs gesteld dat in deelgebied Zuid-Oost, waarvan De Lely deel uitmaakt, sprake zal moeten zijn van de stapeling van bedrijfsruimtes. Deze wens om te stapelen, samen met een beperking van een bouwhoogte van 15 meter, vindt cliënte daarom moeilijk met elkaar te rijmen.

- (20) Om een verticale stapeling van functies mogelijk te maken zal de maximum bouwhoogte dus moeten worden verruimd.



## 10. CONCLUSIE

Namens cliënte verzoek ik u bovenstaande te betrekken bij de definitieve planvorming omtrent Rijn-park. Cliënte is daarnaast graag bereid om met uw gemeente van gedachten te wisselen over de mogelijke invulling van het terrein van cliënte en De Lely, om daarmee een waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van Rijnpark te kunnen leveren.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

**#4**



## LINGEDELTA

Aan de Gemeenteraad van Arnhem.  
Postbus 9029  
6800 EL ARNHEM

DATUM  
BEHANDELD DOOR  
ONZE REFERENTIE

BETREFT Zienswijze TAM-omgevingsplan Rijnpark - Aanpassing milieucategorieën

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief wil Lingevastgoed BV (hierna: Lingevastgoed) haar zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Rijnpark (kenmerk NL.IMRO.0202.TAM1059-0201) (hierna: het Omgevingsplan).

Als grondeigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D perceelnummers 5723, 5725, 5726 en 5728 (totaal 4.746 m<sup>2</sup> groot) gelegen aan de Westervoortsedijk, hecht Lingevastgoed veel waarde aan een zorgvuldig proces met betrekking tot de ontwikkeling Rijnpark, waarbij haar bestaande rechten en activiteiten niet worden beperkt.

In deze zienswijze uiten wij onze zorgen en geven wij u onze reactie op de voorgestelde wijzigingen in de milieucategorieën, en de impact hiervan op de huidige en toekomstige exploitatie van het bedrijventerrein. Wij verzoeken u vriendelijk om onze zienswijze mee te nemen in de verdere besluitvorming.

1. Onze locatie beschikt over aanmeerfaciliteiten en op- en overslagcapaciteit voor grote binnenvaartschepen. Dergelijke faciliteiten zijn schaars en in de regio niet vrij beschikbaar. In artikel 4.1 'Toegelaten activiteiten' van het Omgevingsplan (regels) wordt verwezen naar de lijst van functies die geschikt zijn voor het gebied functiemenging. Deze lijst biedt echter geen toekomstbestendige voortzettingsmogelijkheden voor gelijkwaardige activiteiten. Indien er vergunningen of nieuwe functies worden aangevraagd die op de locatie kunnen worden gerealiseerd, zijn deze beperkt tot de gebruiksactiviteiten die in de lijst zijn genoemd, met de aanvullende fysieke beperking dat zij niet verder dan 30 meter van het gemengde gebied kunnen liggen. Wijzigingen van bedrijven zijn alleen toegestaan voor zover de milieuhinder daardoor niet toeneemt. Dit vormt een significante beperking voor de locatie en eventuele toekomstige functies die gebruik willen maken van de op- en overslagfaciliteit gelegen aan de Westervoortsedijk.
2. Volgens artikel 70.5 van het Omgevingsplan (regels) mogen er geen activiteiten plaatsvinden die meer geluid veroorzaken dan de waarden vermeld in tabel 2. Uitgaand van de activiteiten op de locatie en dat deze in de toekomst ook kunnen worden benut, zijn de waarden niet toereikend. In het geval van een functiewijziging waarbij gebruik wordt gemaakt van de op- en overslagfaciliteit, zijn deze voorschriften ook onrealistisch



## LINGEDELTA

en niet toereikend. Wij verzoeken u om voor deze locatie de geldende geluidswaarden voor industrie in stand te houden.

3. Het Omgevingsplan is gestoeld op het idee dat het bedrijventerrein Rijnpark planologisch voorbereid wordt op een toekomstige transformatie naar woongebied. Dat is nog geen zekerheid en zoals bekend zijn de gesprekken hierover nog niet afgerond. Voor de bedrijfsvoering van K3Delta Zand en Grind BV (huurder van de locatie) wordt door uw gemeente geen perspectief geboden.

Wij verzoeken u om eerst te komen tot een zorgvuldige afronding van de lopende gesprekken en om pas daarna het Omgevingsplan te wijzigen.

Wij vertrouwen erop dat u ons zorgen serieus neemt en deze verwerkt in het uiteindelijke besluit. In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet.

**#5**

College van burgemeester en wethouders van Arnhem  
t.a.v. de heer [REDACTED]  
postbus 59  
6800 LK ARNHEM

**Uitsluitend per e-mail:** [REDACTED]@arnhem.nl en rijnpark@arnhem.nl

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Datum       | 17 maart 2025                                                        |
| Uw kenmerk  | 4489932                                                              |
| Ons kenmerk | 1290112-009                                                          |
| Dossier     | ontwerp TAM-Omgevingsplannen 'Aanpassing milieucategorieën Rijnpark' |

Betreft: zienswijze ontwerpomgevingsplan

Geacht college, geachte heer [REDACTED],

Op 20 januari 2025 is bekend gemaakt dat het ontwerp van het wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Rijnpark – aanpassing milieucategorieën' zes weken ter inzage ligt. Hiertegen heeft de heer [REDACTED] namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij (hierna: SNV) op 28 februari 2025 per e-mail een pro forma zienswijze ingediend. In uw brief van 7 maart 2025 geeft u Shell de gelegenheid om t/m 17 maart de gronden van de zienswijze aan te vullen. De gronden treft u hierbij aan.

### **Inleiding**

SNV exploiteert aan de Driepoortenweg 50-52, 6827BR te Arnhem een brandstofdepot. De brandstoffen komen ter hoogte van Nieuwe Havenweg 1 te Arnhem aan per schip, waarna ze in het depot worden op- en overgeslagen in bovengrondse tanks. Beide locaties van SNV grenzen direct aan en/of liggen in het plangebied.

Kort gezegd voorziet het ontwerpomgevingsplan in de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling van industrieterrein Rijnpark. Dit binnenstedelijke industrieterrein wordt getransformeerd naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Wonen is echter een milieugevoelige functie en dus niet verenigbaar met industrie. Om die reden worden de milieucategorieën aangepast. SNV meent echter dat deze beperkingen haar bedrijfsactiviteiten onevenredig zullen beperken.

### **Gronden**

Voor zover relevant gaat het om de functies:

- Bedrijf – bedrijfsgebied
- Overige zone – activiteit bedrijf – categorie 4.2 – Het Broek
- Overige zone – activiteit bedrijf – categorie 4.2 – Nieuwe Haven
- Overige zone – omgevingsplanactiviteit afwijken bedrijvenlijst
- Overige zone – activiteit bedrijf – Shell – Het Broek

De planregels staan slechts bedrijven t/m categorie 4.2 toe, terwijl SNV milieucategorie 5.2 is. SNV is ook niet opgenomen in de bijlagen als een bestaand bedrijf of een milieucategorie. Op basis van deze planregels zijn de bedrijfsactiviteiten van SNV niet toegestaan. Echter staat de 'Overige zone – activiteit bedrijf – Shell – Het Broek' wel expliciet een brandstofdepot toe. Dit is tegenstrijdig met elkaar. Het is SNV niet duidelijk hoe deze regels zich tot elkaar verhouden. Welke regels zijn op haar locatie van toepassing?

Daarnaast geven de planregels aan dat de activiteiten van een bedrijf dat genoemd is op de bedrijvenlijst, niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. SNV beschikt niet over een dergelijke vergunning.

Wederom vraagt zij zich af hoe dit voorschrift zich verhoudt met 'Overige zone – activiteit bedrijf – Shell – Het Broek'.

SNV meent dat zij door deze rechtszekerheid het voorliggende ontwerpomgevingsplan onzorgvuldig is en niet kan worden vastgesteld. Zij geeft uw college mee dat deze grond mogelijk later nog verder aangevuld zal worden.

### **Conclusie**

Gelet op hetgeen hiervoor is aangevoerd verzoekt SNV uw college deze ontwerpbesluiten, waarmee de bedrijfsruimte van SNV wordt beperkt, niet definitief vast te stellen. Zij verzoekt uw college in de te nemen definitieve besluiten de bedrijfsactiviteiten van SNV positief te bestemmen door in de nabijheid van haar locaties de milieucategorie niet te verlagen en geluidscontour niet aan te passen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name] Shell Terminal Arnhem.

**#6**



De raad van de gemeente Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL ARNHEM

**Datum**

28 februari 2025

**Zaaknummer**

2025-002922

**Onderwerp**

zienswijze

TAM-IMRO omgevingsplan Rijnpark -  
milieucategorieën

[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**

1 van 2

Beste leden van de raad,

Wij hebben op 20 februari 2025 TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën ontvangen. Hierin is ons belang 'Werklocaties' onvoldoende meegewogen. Wij dienen hierbij een zienswijze in op TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën.

**Provinciaal belang**

U wilt in het omgevingsplan de milieucategorieën van het bedrijvenpark Rijnpark en delen van de bedrijventerreinen Het Broek en De Nieuwe Haven aanpassen ten behoeve van circa 7.000 woningen en een stadspark. In relatie tot de woningbouwopgave ondersteunen wij uw plannen voor grootschalige woningbouw. Wij vinden het echter van belang dat er voldoende ruimte beschikbaar moet blijven voor bedrijven, en specifiek bedrijven met een hogere milieucategorie. Omdat behoud en/of compensatie van hogere milieucategorieën nog onvoldoende is geborgd, dienen wij een zienswijze in.

De provinciale Omgevingsverordening voorziet sinds januari 2024 erin dat plannen die voorzien in een wijziging van een werklocatie getoetst moeten worden aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Als de ontwikkeling niet past in het geldende RPW moet dit plan worden voorgelegd aan regio én provincie. Gedeputeerde Staten moeten instemmen met de voorgestelde wijziging (artikel 5.70, lid 1 en 2). U heeft dit plan niet aan ons voorgelegd.

We hebben dit in de verordening opgenomen om onze bedrijventerreinen, en dan in het bijzonder de Hoge Milieucategorieën terreinen, toereikend te beschermen.

Dit is ook in lijn met het concept RPW van de Groene Metropoolregio.

28 februari 2025

2025-002922

2 van 2

namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_.