Zienswijzenrapport
Groot Rijnwijk

Leeswijzer

Voorliggend document bevat een samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Groot Rijnwijk" en het ontwerpexploitatieplan "Groot Rijnwijk".

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan hebben ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 3 november 2017 gedurende zes weken, tot en met 14 december 2017 in ontwerp ter inzage gelegen. In dit kader zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan één tevens tegen het exploitatieplan. Deze zijn beantwoord in voorliggend zienswijzenrapport "Groot Rijnwijk".
De (beantwoording en samenvatting van) zienswijzen op het bestemmingsplan en het exploitatieplan komen afzonderlijk aan de orde.

Dit rapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het rapport is als volgt opgebouwd.
In paragraaf 1 is een genummerde lijst opgenomen van namen en adressen van degenen die een zienswijze hebben ingediend.
Paragraaf 2 bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen. Daarbij is aan de hand van de in paragraaf 1 opgenomen genummerde lijst aangegeven door welke personen of organisaties de betreffende zienswijze is ingediend. Naast de samenvatting van elke zienswijze is een beantwoording opgenomen.

1. Indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk en ontwerpexploitatieplan Groot Rijnwijk

	Naam			Plaats	BP	EP
1.	Schoemaker Advocaten, namens Borst's Vastgoedbeheer			Deventer	x	
2	Connexxion			Hilversum	x	
3	Poelmann van den Broek Advocaten namens De Smidse BV, De Smidse Holding BV, EB Beheer BV, MB Beheer BV en de gebroeders Bartels			Nijmegen	x	
4	Volkshuisvesting Arnhem			Arnhem	x	
5	Ir. S. van der Werf, namens familie van der Werf			Velp	x	x

2. Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen

In navolgende tabel is per zienswijze een samenvatting en beantwoording opgenomen. In de beantwoording wordt tevens benoemd of (onderdelen van) zienswijzen hebben geleid tot voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.

Zienswijzenrapport
Groot Rijnwijk

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
1.	Schoemaker Advocaten, namens Borst's Vastgoedbeheer		
1.	a.	Reclamant stelt dat geen dan wel onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de bestemming 'wonen' voor bedrijventerrein Westervoortsedijk, in het bijzonder naar bestaande en komende ontwikkelingen van ter plaatse toegelaten bedrijven. Dat onderzoek had nu al moeten plaatsvinden. De wijzigingsvoorwaarden in artikel 17 houden geen rekening met het nabij gelegen bedrijventerrein 'Westervoortsedijk' en niet is bepaald dat gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt mogen worden. Tevens is niet bepaald dat geen aantasting mag plaatsvinden van (bijvoorbeeld) bestaande milieurechten, de verkeersveiligheid en de parkeersituatie ter plaatse. Reclamant vraagt artikel 17 van de planregels, alsmede de daarmee corresponderende aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied" op de verbeelding te schrappen.	De wijzigingsbevoegdheid is geschrapt uit de regels (artikel 17) en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone wijzigingsgebied' is eveneens geschrapt. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan deze zienswijze.
	b.	Reclamant stelt dat ook artikel 9.2.4 . voorbij gaat aan haar bedrijfsbelangen en zelfs aan het goed woon- en leefklimaat en vraag -bij instandhouding van de regeling- om een betere motivering. Daarnaast geeft reclamant aan dat de aanduiding op de verbeelding (deelgebied 3) en de tekst van art. 9.2.4 niet op elkaar aansluiten.	Aan het bestemmingsplan ligt een aangepast akoestisch onderzoek ten grondslag. In dit akoestische onderzoek is uitgebreid onderzocht of (1) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen is gewaarborgd en daarnaast zijn (2) de gevolgen voor de omliggende bedrijven in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek zijn verschillende waarborgen opgenomen in de planregels waarmee recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen. Zo is bijvoorbeeld in de (algemene) uitwerkingsregels vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
1.			woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Met de in artikel 8 van de planregels opgenomen uitwerkingsregels wordt in voldoende mate tegemoetgekomen aan deze zienswijze. Voor zover reclamant aangeeft dat de aanduiding op de verbeelding (deelgebied 3) en de tekst van art. 9.2.4 niet op elkaar aansluiten, merken wij op dat deze zienswijze terecht is voorgedragen. Wij hebben de betreffende bepaling vernummerd (artikel 8.2.4) en aangepast: Voorgesteld wordt artikel 9.2.4 (in vast te stellen bestemmingsplan artikel 8.2.4) aan te passen conform bovenstaande beantwoording. *8.2.4 Deelgebied 3* *Voor de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding "overige zone-deelgebied-3" gelden, naast het bepaalde in lid 8.2.1, bij de uitwerking de volgende regels:* *a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' mag, in afwijking van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte, 30% van het te bebouwen oppervlak worden bebouwd met hoofdbebouwing tot een hoogte van maximaal 26 meter.* *b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van verkeer-3' dient een verkeersontsluiting met een minimale breedte van 10 meter te worden gerealiseerd.* *c. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - individuele bedrijven-1' is het bouwen en in stand houden van woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien deze zijn voorzien van dove gevels, of voorzien zijn van gevels waarvan is aangetoond dat het niet realiseren van dove gevels:* *1. niet leidt tot beperkingen in de, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering van de aan de Westervoortsedijk gevestigde bedrijven en* *2. de woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A) etmaalwaarde en* *3. het maximaal geluidsniveau binnen de woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen en andere piekgeluiden in dag-, avond- een nachtperiode niet meer bedraagt dan respectievelijk 45 dB(A), 40 dB(A) en 35 dB(A).*

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
1.	c.	Gelet op de ligging van de percelen van reclamant in relatie tot de planlocatie is niet uitgesloten dat ter plaatse van de percelen van reclamant overlast wordt ondervonden als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen. Anders dan voornoemd artikel 3.1.2, tweede lid, onder a van het Bro voorschrijft, is in artikel 18 niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid dit artikel betrekking heeft. Gelet hierop biedt artikel 18 volgens reclamant onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen en staat niet vast dat in het kader van een procedure over de omgevingsvergunning eventuele bezwaren over de toegepaste parkeernorm naar voren kunnen worden gebracht. In de huidige redactie van artikel 18 kan het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen niet worden afgedwongen en eventuele bezwaren over de toegepaste parkeernorm niet naar voren worden gebracht. Reclamant vraagt dan ook om aanpassing van dit artikel.	In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord op welke wijze het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald en waar deze dienen te worden gerealiseerd. Hierbij is ook aangegeven dat het benodigde aantal parkeerplaatsen behorend bij het mogelijke woonprogramma (zoals verwoord in het stedenbouwkundig ontwerp, bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) op juiste wijze in het plangebied inpasbaar is. Het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst en moet het aantal voldoen aan de normen zoals opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003. De onvolledigheid in de tekst van artikel 18 zal worden hersteld. Voorgesteld wordt artikel 18 (in vast te stellen bestemmingsplan artikel 16) aan te passen. *Artikel 16 Overige regels* *16.1 Parkeren* *a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.* *b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.* *c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003 daartoe opgenomen normen.* *16.2 Laden en lossen* *Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.*

Zienswijzenrapport
Groot Rijnwijk

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
1.			*16.3 Afwijkingsbevoegdheid* *Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.1 en 18.2:* *1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of* *2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.* *16.4 Voorwaarden voor afwijken* *Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 18.1 en 18.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:* *a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;* *b. de woon- en leefsituatie.* *16.5 Beleidsregels* *a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning* *b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.".*
	d.	Ten slotte geeft reclamant aan graag met de gemeente in overleg treden over de aanleg van extra laad- en losplaatsen, gelet op de nu al bestaande problematiek.	De laad- en losmogelijkheden zijn op dit moment voldoende geregeld. De Westervoortsedijk is een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg, een verkeersader die voor de stedelijke verkeersafwikkeling van belang is. Behalve bestemmingsverkeer van aanliggende percelen wordt ook verkeer afgewikkeld dat grofweg van centrum naar de Pleijroute rijdt (en vice versa). Op deze weg geldt een hogere maximumsnelheid (50 km/u) en rijden lijnbussen, fietspaden zijn vrijliggend. Met de bestaande laad- en losplaats wordt de mogelijkheid geboden naast de rijbaan te staan. Hiermee wordt voorkomen dat veelvuldig een groot, moeilijk te passeren voertuig hinderlijk op de rijbaan staat. Op deze manier wordt de doorstroming voor het overige verkeer zoveel mogelijk gegarandeerd en worden gevaarlijke passeermanoeuvres voorkomen. De officiële laad- en losplaats ligt ter hoogte van firma Draaisma. Deze plek (ca. 10 meter) is door iedereen te gebruiken die wil laden en lossen, zowel bedrijven als particulieren. Langere voertuigen (trekker en oplegger) doen dat op een brede inrit, waarin dient te zijn voorzien op het eigen bedrijfsperceel. De Veilingstraat heeft voor het verkeer een minder belangrijke functie dan de Westervoortsedijk, ook na realisatie van de woningen in het plangebied Groot

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
			Rijnwijk. Het laden en lossen kan hier op passende wijze vanaf de rijbaan. Veelal vindt laden en lossen plaats door kleinere vrachtwagens en/of bestelbussen. Het is in de Veilingstraat goed mogelijk te laden/lossen door voor uitritten van betreffende bedrijven te staan, op lege parkeervakken te staan of door kort op de rijbaan te staan. Er is in de Veilingstraat geen sprake van doorgaand verkeer; laden en lossen levert geen verkeersonveilige situaties op voor het verkeer in de Veilingstraat. Om bovenstaande toelichting met reclamant door te nemen bestaat uiteraard de bereidheid hierover in overleg te treden, zoals dit overigens in het verleden reeds heeft plaatsgevonden. Bovenstaande beantwoording leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	Connexxion		
2.	Algemeen: Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan Groot Rijnwijk onvoldoende rekening houdt met de activiteiten, dan wel beperkingen oplevert voor de bedrijfsactiviteiten, van Connection. Reclamant gaat in haar zienswijze in op de van belang zijnde geluidsaspecten. Deze geluidsaspecten zullen hierna de revue passeren.		Uit het aangepaste en aan dit bestemmingsplan ten grondslag gelegde akoestisch onderzoek van DGMR blijkt, in voldoende mate, dat het bestemmingsplan geen beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering van Connexxion. Voor de goede orde: op basis van de door Peutz aangeleverde informatie zullen burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften voor de busremise opstellen. Met de maatwerkvoorschriften zal aan de busremise van Connexxion de op 10 oktober 2017 aangegeven geluidsruimte worden toegekend. Daarmee worden beperkingen voor de bedrijfsvoering van Connexxion voorkomen.
	a.	Door woningbouw op korte afstand van de remise mogelijk te maken, zal -bij gelijkblijvende normstelling- de remise worden beperkt in haar activiteiten. Reclamant stelt dat dit ondervangen kan worden door maatwerkvoorschriften op te stellen.	Voor Connexxion zal het plan “Groot Rijnwijk” niet zorgen voor de beperking van ontwikkelingsmogelijkheden, dit omdat reeds maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld d.d. 5 december 2007, kenmerk 2007-09-001826 voor het beperken van het geluidsniveau vanwege direct naastgelegen woningen. Uitbreiding van activiteiten zal vanwege de aanwezige woningen aan de Rietgrachtstraat en in plan Fluvium Noord niet mogelijk zijn, omdat deze op kortere afstand (+/- 15 meter) van de grens van de inrichting zijn gelegen.
	b	Daarnaast stelt reclamant dat over het door Bureau Peutz op 10 oktober 2017 aangeleverde rekenmodel nog overleg plaatsvindt tussen gemeente en Connexxion. Daarnaast stelt het DGMR-rapport dat overschrijding van streefwaarde in de nachtperiode plaatsvindt op één punt. Uit het voorgenoemde rekenmodel blijkt echter dat sprake	Per mailbericht van 10 oktober 2017 heeft Gert Lassche van Peutz als adviseur van Connexxion, uitleg gegeven over de resultaten van de uitgevoerde geluidsmetingen en de vertaling daarvan gemaakt voor de geluidssituatie van de busremise. Gert Lassche heeft daarbij het akoestisch rekenmodel ter beschikking gesteld. Hij heeft in zijn mailbericht aangegeven dat het betreffende rekenmodel kan worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van het woningbouwplan Groot Rijnwijk en de vaststelling van maatwerkvoorschriften voor Connexxion.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
2.		is van overschrijdingen van 1 dB in de avondperiode en 2 dB in de nachtperiode ten gevolge van alleen Connexxion.	Gert Lassche merkt in zijn mailbericht tenslotte op dat bij de planontwikkeling van Groot Rijnwijk rekening gehouden moet worden met de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de activiteiten op het voorterrein. In de avond- en de nachtperiode zijn deze ordegrootte 68 dB(A) op rekenpunt 011 als gevolg van de vrachtwagens op het voorterrein. Burgemeester en wethouders zijn voornemens het ter beschikking gestelde rekenmodel te benutten voor de bij maatwerkvoorschriften vast te stellen verruimde geluidsnormen. Dit geldt zowel voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als voor de piekgeluidsniveaus. De geluidseffecten vanwege de activiteiten op de busremise passen binnen de geluidsniveaus die aanvaardbaar zijn vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat.
	c.	Reclamant stelt dat de geluidsniveaus worden onderschat, aangezien uitgegaan wordt van een volledig absorberende bodem (B=1). Dit uitgangspunt ligt niet voor de hand voor (onderhavig) stedelijk gebied. Bovendien ontbreekt een overzicht van de reflecterende bodemgebieden.	Rekenresultaten tussen verschillende rekenmodellen kunnen van elkaar verschillen. Dat is ook het geval voor de geluidssituatie van de busremise. De rekenresultaten van het door Peutz opgestelde en op 10 oktober 2017 ter beschikking gestelde rekenmodel wijken in beperkte mate af van de rekenresultaten van het omgevingsmodel waarmee DGMR het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Groot Rijnwijk heeft uitgevoerd. Bij de op te stellen maatwerkvoorschriften (ten behoeve van het vaststellen van de verruimde geluidsnormen) zal uitgegaan worden van het rekenmodel dat Peutz heeft aangeleverd.
	d.	Het DGMR-rapport bevat onvoldoende informatie om te beoordelen of voldoende rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de remise. De invloed van Connexxion is vermoedelijk onderschat. Reclamant stelt dat de relatief grote verkeersaantallen in met name de nachtperiode verdisconteerd moeten worden in de berekening van het wegverkeerlawaai en de vast te stellen hogere grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan beperkingen oplevert.	Het is een correcte constatering dat voor de nachtperiode de verkeersaantrekkende werking van de busremise niet goed is meegenomen in het regionale verkeersmodel dat als basis dient voor het onderzoek naar wegverkeerslawaai voor Groot Rijnwijk. In de opgave van Connexxion (en opgenomen in het akoestisch rekenmodel dat Peutz ter beschikking heeft gesteld), rijden meer bussen van en naar de in-/uitrit aan de Westervoortsedijk en rijden meer bussen van de uitrit aan de Rietgrachtstraat. Het is onduidelijk wat de oorzaak is van deze verschillen. De onderschatting van het aantal bussen in de gebruikte verkeersgegevens heeft echter geen effect op de berekende geluidsbelasting wegverkeerslawaai. Dit vanwege het beperkt aantal bussen in de nachtperiode, in combinatie met de grote afstand tussen het plangebied Groot Rijnwijk en de beide uitritten. Vanwege de grote afstand tussen de in-/uitrit aan de Westervoortsedijk en het plangebied Groot Rijnwijk (meer dan 80 meter) en de grote afstand tussen de uitrit aan de Rietgrachtstraat en het plangebied Groot Rijnwijk(meer dan 180 meter),

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
			hebben de beperkte aantallen bussen geen invloed op de vast te stellen hogere waarden voor wegverkeerslawaai. Gezien bovenstaande analyse zorgt het bestemmingsplan Groot Rijnwijk niet voor beperkingen voor de busremise van Connexxion .
3.	Poelmann van den Broek Advocaten namens De Smidse BV, De Smidse Holding BV, EB Beheer BV, MB Beheer BV en de gebroeders Bartels		
3.	*1. Achtergrond:*		
	Evenals het geval is bij het bestemmingsplan Fluvium Midden-Westervoortsedijk conflicteren de bedrijfsactiviteiten van De Smidse met de geprojecteerde woningbouw. Er vindt overschrijding van de geluidsnormen plaats. Daarom ziet deze zienswijze vooral op het aspect geluid, naast de parkeerproblematiek.		In het (aangepaste) milieu/akoestische onderzoek van DGMR dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor de bedrijfsvoering van De Smidse. Uit dit onderzoek blijkt dat door middel van het stellen van maatwerkvoorschriften de huidige geluidruimte van De Smidse veiliggesteld kan worden. Met andere woorden, door de maatwerkvoorschriften voor De Smidse aan te passen, kunnen de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen geen beperkingen opleveren voor De Smidse. In de uitwerkingsregels zijn verder nog verschillende regels opgenomen die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan in acht moeten worden genomen. Zo is bijvoorbeeld in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Tot slot wordt nog opgemerkt dat DGMR in het aangepaste akoestische onderzoek de vraag of ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd, bevestigend heeft beantwoord.
	2. Aard en opzet van het plan		
	2a	In het plan is een uitwerkingsverplichting voor de woonbestemming opgenomen en een wijzigings-bevoegdheid om de bedrijfsbestemming aan de oostzijde	Het is juist dat het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht voor wonen bevat. De wet voorziet erin (zie artikel 3.6 van de Wro) dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht kan opnemen in het bestemmingsplan. De

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.		van het plangebied te wijzigen naar wonen. Deze verplichting cq. Bevoegdheid tot het vaststellen van uitwerkings- en wijzigingsplannen is daarbij gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad komt na vaststelling van het globale plan dus niet meer in beeld.	gemeenteraad bepaalt in de uitwerkingsplicht welke eisen cq voorwaarden burgemeester en ouders in acht moeten nemen bij de vaststelling van het uitwerkingsplan. Tot slot wordt opgemerkt dat de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
	2b	Vanwege de globaliteit en de toekomstige concrete inrichting van het gebied kan nu niet worden gesteld dat ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	De globaliteit is in het onderhavig bestemmingsplan voornamelijk vormgegeven middels een zogenaamde 'uit te werken-bestemming'. Deze bestemming (Wonen-Uit te werken) omvat diverse uitwerkingsregels, zoals in relatie tot het maximum aantal te realiseren woningen, maximumbouwhoogten, gebruik ten behoeve van (langzaam)verkeer en groen. Tevens zijn per deelgebied nog specificaties aangebracht in de uitwerkingsregels, zoals ten aanzien van geluidmaatregelen. In het (aangepaste) milieu/akoestische onderzoek van DGMR dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor de bedrijfsvoering van De Smidse. Uit dit onderzoek blijkt dat door middel van het stellen van maatwerkvoorschriften de huidige geluidruimte van De Smidse veiliggesteld kan worden. Met andere woorden, door de maatwerkvoorschriften voor De Smidse aan te passen, kunnen de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen geen beperkingen opleveren voor De Smidse. In de uitwerkingsregels zijn verder nog verschillende regels opgenomen die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan in acht moeten worden genomen. Zo is bijvoorbeeld in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Tot slot wordt nog opgemerkt dat DGMR in het aangepaste akoestische onderzoek de vraag of ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd, bevestigend heeft beantwoord.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
			Bovenstaande beantwoording leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	2c	Het lijkt erop dat de opstellers van het bestemmingsplan ervan uitgaan dat er vóór vaststelling van het plan een passende oplossing voor De Smidse wordt gevonden. Die oplossing is er echter op dit moment nog niet.	Er zijn verschillende oplossingen mogelijk op basis waarvan enerzijds de bedrijfsvoering van De Smidse niet wordt beperkt door de toekomstige woningen en anderzijds ter plaatse van de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Deze oplossingen zijn enerzijds het door middel van het herzien van de eerder aan De Smidse opgelegde maatwerkvoorschriften (zodat ter plaatse van de betrokken woningen een hogere geluidbelasting wordt toegestaan) en anderzijds het in de planregels voorschrijven van aan de woningen te treffen maatregelen zoals bijvoorbeeld dove gevels, vliesgevels en/of andere bouwkundige voorzieningen waarmee de geluidbelasting op de gevel zodanig wordt teruggebracht dat de bedrijfsvoering van De Smidse niet wordt belemmerd. Uit het (aangepaste) akoestisch onderzoek van DGMR blijkt in ieder geval genoegzaam dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, in combinatie met het stellen van verruimende maatwerkvoorschriften voor De Smidse, geen beperkingen met zich mee zullen brengen voor De Smidse.
	2d	Ook al is er sprake van een nog uit te werken bestemmingsplan, in dat geval moet er ook sprake zijn van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het samengaan van de functies wonen en bedrijvigheid.	Deze stelling is correct. Om deze reden is het milieu/akoestische onderzoek van DGMR aangepast. In dit onderzoek is (o.a.) uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen voor de bedrijfsvoering van De Smidse en is tevens inzichtelijk gemaakt dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, in combinatie met het stellen van verruimende maatwerkvoorschriften voor De Smidse, geen beperkingen met zich mee zullen brengen voor De Smidse. Verder wordt opgemerkt dat in de planregels verschillende waarborgen zijn ingebouwd waarmee voorkomen wordt dat, als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, beperkingen met zich zullen brengen voor De Smidse. Zo is bijvoorbeeld in de (algemene) uitwerkingsregels vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor de volledigheid: de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
3.	*3. Geluid Algemeen (bijlage 2 zienswijze)* *Aangezien het zienswijze-onderdeel met betrekking tot dit onderwerp een samenvatting van de geluidsnotitie uit bijlage 2 van de zienswijze betreft, is dit onderdeel op deze plaats in zijn geheel herhaald.*		
	3a	In de akoestische beschouwingen wordt voorbijgegaan aan het feit dat wordt teruggevallen op de geluidszone van het industrieterrein Arnhem-Noord, zoals vastgesteld bij het KB van 22 augustus 1990. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met de geluidbelasting van alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein, inclusief (en cumulatief) de geluidbelasting van De Smidse	Wij delen dit standpunt niet. In de door De Smidse in haar zienswijze aangehaalde uitspraak van 14 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'Geluidszone Industrieterrein Arnhem' vernietigd. In deze uitspraak heeft de Afdeling het volgende overwogen: *"13. Ter voorlichting aan partijen merkt de Afdeling op dat als gevolg van het vernietigen van het plan wordt teruggevallen op de geluidszone van het industrieterrein Arnhem Noord, zoals vastgesteld bij KB van 22 augustus 1990.".* De Smidse gaat er in haar zienswijze aan voorbij dat de Afdeling het bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West', voor zover dat bestemmingsplan voorzag in de dezonering van de bedrijfsgronden van De Smidse, in stand heeft gelaten. In dat bestemmingsplan, is aan de gronden van De Smidse de aanduiding 'geluidzone – industrie' toegekend. Artikel 1.27 van de planregels definieert een 'geluidszone' als een, kort samengevat, een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Ingevolge artikel 4.4 van de planregels van het bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West' zijn ter plaatse van de gronden van De Smidse geen grote lawaaimakers toegestaan. Daarnaast bepaalt artikel 16.1.1 van de planregels dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'geluidzone – industrie' dat 16.1.1 de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd zijn voor het tegengaan van een te hoge

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai. Kortom, de gronden van De Smidse zijn, als gevolg van de in het bestemmingsplan 'Fluvium Midden-Westervoortsedijk West' opgenomen regeling niet meer op het gezoneerde industrieterrein gelegen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West' is de exacte ligging van de geluidszone duidelijk zichtbaar. Hieruit blijkt dat, anders dan De Smidse veronderstelt, de inrichting van De Smidse zich binnen de geluidszone bevindt en dus niet gelegen is op het gezoneerde industrieterrein. Een kopie van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West' met daarop een weergave van de geluidszone en de situering van De Smidse is, ten overvloede en voor de duidelijkheid, als Bijlage aan deze zienswijzennota gehecht. Overigens, het voorgaande laat onverlet dat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw, in verband met de toets aan een goede ruimtelijke ordening, onderzocht en beoordeeld is. Verwezen wordt naar het als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen milieuonderzoek van DGMR. Ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting concludeert DGMR, kort samengevat, dat op de maatgevende gevels het effect van de cumulatieve geluidbelasting beperkt is. De berekende geluidniveaus ter plaatse van de voorziene woningen zijn nagenoeg gelijk aan geluidniveaus van het wegverkeer, waarvoor is vastgesteld dat de berekende geluidsbelasting aanvaardbaar is. Daarmee is ook vanwege de gezamenlijke invloed van de verschillende geluidbronnen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
	3b	b. Op pagina 27 van het milieuonderzoek introduceert de gemeente een 'eigen norm' voor de aanvaardbaarheid van (piek)geluid. Er wordt afgeweken van stap 3 van de VNG-brochure en er wordt voorgesorteerd op het ontwerpbesluit Kwaliteit leefomgeving (vooruitlopend op de omgevingswet, welke niet voor 2021 in werking zal treden). Het is echter niet mogelijk om bij een bestemmingsplan een norm uit het activiteitenbesluit of anderszins te 'herschrijven' en bovendien klopt de redenering niet. De afwijkingsmogelijkheid zoals aangegeven in stap 3 van de VNG-publicatie geldt alleen voor piekgeluiden vanwege aan- en afrijdend verkeer.	De piekgeluiden zijn in eerste instantie beoordeeld op basis van de normen uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, waarin een streefwaarde is vastgesteld van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Deze normen voor piekgeluiden komen overeen met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft in stap 3 de mogelijkheid om hogere niveaus voor piekgeluiden toe te staan. Wetenschappelijk onderzoek laat zien dat slaapverstoring, waartegen de normen voor piekgeluiden bescherming bieden, met name wordt bepaald door de snelheid waarmee het geluid toeneemt (de zogenaamde stijgsnelheid). Het niveau van het piekgeluid speelt hierbij een beperktere rol.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.		Met betrekking tot het toekomstige ontwerpbesluit Kwaliteit leefomgeving (nog geen wettelijke status) geldt dat een hogere waarde is te hanteren voor piekgeluiden die door het aandrijfgeluid van vrachtwagens worden veroorzaakt. Bij De Smidse is echter niet alleen sprake van piekgeluid vanwege het rijden van vrachtwagens, maar juist ook vanwege het laden en lossen en bewerken van metaal. Oftewel, de gemeente dient zich gewoon aan de standaard grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit te houden.	De rapportage die adviesbureau Peutz (met kenmerk RC 913-1-RA-002, d.d. 17 mei 2016) in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft opgesteld gaat nader in op de wetenschappelijke onderzoeksresultaten van onder andere het RIVM, TNO en de Gezondheidsraad die aan deze conclusie ten grondslag liggen. De gemeente Arnhem vindt het in stedelijke ontwikkelingsprojecten aanvaardbaar om voor piekgeluiden af te wijken van de streefwaarde uit de VNG-publicatie. Een maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) voor piekgeluiden in de nachtperiode is voor de gemeente aanvaardbaar. Dan zal naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het voorgaande strookt ook met de nieuwe geluidsnormen die de rijksoverheid in het Ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving heeft geformuleerd. Voor piekgeluiden die door aandrijfgeluid van vrachtwagens worden veroorzaakt is in het Ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving (zelfs) een maximale waarde van 70 dB(A) opgenomen voor de avond- en nachtperiode. Ook aan de verhoging van deze grenswaarde ligt eerdergenoemd rapport van Peutz ten grondslag. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd, is ervoor gekozen om rekening te houden met het in 2016 door adviesbureau Peutz geschreven rapport dat onder andere pleit voor een verhoging van de piekgeluiden ter plaatse van geluidgevoelige objecten. De regering heeft op basis van het rapport van Peutz het voorstel gedaan om onder de Omgevingswet de geluidwaarden voor piekgeluiden op te rekken. Niet valt in te zien waarom de door Peutz in haar rapport gegeven onderbouwing niet gebruikt mag worden ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.
	3c	De problematiek zoals die bekend is van het vernietigde woongedeelte Fluvium Midden Westervoortsedijk West, doet zich ook voor ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Groot Rijnwijk. De grenswaarden worden zowel in de avond als nachtperiode ruimschoots overschreden. De enkele stelling dat de normoverschrijding teniet wordt gedaan met maatregelen aan de gevel, is niet onderbouwd en bovendien is dit ook niet in de planregels geborgd;	Zoals reeds hiervoor is opgemerkt, zal de bedrijfsvoering van De Smidse niet worden beperkt door de komst van de woningen. De eerder aan De Smidse opgelegde maatwerkvoorschriften zullen worden herzien. Deze herziening heeft tot doel om de geluidruimte van De Smidse veilig te stellen, zodat de nog te realiseren woningen géén beperkingen met zich mee zullen brengen voor de De Smidse. Verder blijkt uit het (aangepaste) rapport van DGMR dat ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Voor de volledigheid: de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
	3d	De Smidse had verwacht dat in de ruimtelijke onderbouwing/het milieuonderzoek gewerkt zou zijn met scenariostudies. Er wordt thans immers gezocht naar een oplossing waarbij verschillende varianten worden doordacht. Dit betekent ook dat het denkbaar is dat bepaalde activiteiten van de voorzijde naar de achterzijde zullen verplaatsen. Hier is in de onderbouwing geen rekening mee gehouden.	In de achterliggende periode (afgelopen maanden) hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en De Smidse. Inzet van deze gesprekken was het vinden van mogelijke oplossingen voor de bedrijfsgebouwen van De Smidse, in verband met de beoogde woningbouw aan de overzijde van De Smidse (woningbouw ter plaatse van het plangebied Fluvium Midden - Westervoortsedijk West). Deze gesprekken hebben niet geresulteerd in een voor De Smidse passende oplossing. Nu aanpassingen aan het bedrijfspand en/of de bedrijfsvoering van De Smidse in het voortraject al zijn afgewezen door De Smidse, is er van af gezien om met scenariostudies te rekenen.
	3e	Bij het ontwerpen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het stedenbouwkundige plan. Bovendien is een maximum bouwhoogte opgenomen. Indien uit wordt gegaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan dan wel het stedenbouwkundige plan, houden de conclusies uit het milieuonderzoek geen stand.	Het milieu/akoestisch onderzoek van DGMR is aangepast. Uit dit aangepaste onderzoek blijkt dat ter plaatse van de verschillende uit te werken deelgebieden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Verder blijkt uit dit onderzoek dat, na aanpassing van de maatwerkvoorschriften, de bedrijfsvoering van De Smidse niet wordt aangetast. Burgemeester en wethouders zullen op korte termijn de aangepaste maatwerkvoorschriften vaststellen. Verder hechten burgemeester en wethouders eraan op te merken dat in de uitwerkingsregels een expliciete waarborg is opgenomen waarin is vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
	3f	Gebleken is dat in het milieuonderzoek is gerekend met de verder weg gelegen woningen conform het stedenbouwkundig plan.	Aan het aangepaste milieu/akoestisch rapport van DGMR ontlenen wij het volgende. Binnen het plangebied Groot Rijnwijk, direct achter de bedrijfsbestemming ten noordwesten van Veilingstraat, bestaat planologisch de mogelijkheid tot het realiseren

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			van woningen. Dit gebied is op de Verbeelding aangegeven als “geluidzone – individuele bedrijven - 1”. Woningbouw is hier alleen mogelijk indien maatregelen aan de woningen worden getroffen en/of milieubelemmeringen zijn weggenomen van omliggende bedrijven (bijv. door het realiseren van dove gevels, het stellen van verruimende maatwerkvoorschriften etc.).
	3g	Bovendien is niet doordacht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw is opgenomen. Dit had nu reeds moeten worden beoordeeld. Dit zal immers een toekomstige situatie zijn, waarvan de gevolgen voor zowel De Smidse als de woningen al bij het moederplan in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid moeten worden beoordeeld.	De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd.
	3h	Het gaat daarbij ook niet enkel om wegverkeer maar juist ook om de aanvaardbaarheid vanwege De Smidse. Bovendien moet de geluidbelasting ter plaatse van de bedrijfsbestemming ook cumulatief worden beschouwd, juist ook omdat vanwege het kenmerkende geluid dat De Smidse produceert (metaal op metaal) het in de lijn der verwachtingen ligt dat eventuele klagers in de toekomst hun pijlen op De Smidse zullen richten.	In het aangepaste milieu/akoestische rapport van DGMR is genoegzaam ingegaan op de cumulatieve geluidbelasting en de geluidbelasting als gevolg van De Smidse. DGMR concludeert in haar aangepaste rapport dat, na het stellen van verruimende maatwerkvoorschriften, geen beperkingen zullen optreden voor de verschillende bedrijven, waaronder De Smidse. Daarnaast concludeert DGMR dat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woningen aanvaardbaar is. Ook de cumulatieve geluidbelasting is beoordeeld en betrokken in de belangenafweging. De berekende cumulatieve geluidbelasting achten wij in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
	4 Geluid en andere aspecten: planregels		
	4a	De regeling, betrekking hebbend op een geluidbuffer tussen de bedrijven, waaronder De Smidse, en de woningen is niet planologisch geborgd. Er zijn wel planologische mogelijkheden voor geluidwerende voorzieningen opgenomen in de regels, maar het oprichten of in stand houden daarvan is niet voorgeschreven, zoals in de vorm van een voorwaardelijke verplichting	Er zijn inderdaad geen regels opgenomen die het realiseren van geluidwerende voorzieningen afdwingen. De planregels zijn inmiddels aangepast. Het volgende wordt nog opgemerkt. In de uitwerkingsregels is (o.a.) vastgelegd dat Aan het bestemmingsplan ligt een aangepast akoestisch onderzoek ten grondslag. In dit akoestische onderzoek is uitgebreid onderzocht of (1) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen is gewaarborgd en daarnaast zijn (2) de gevolgen voor de omliggende bedrijven in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek zijn verschillende waarborgen opgenomen in de planregels waarmee recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen. Zo is bijvoorbeeld in de (algemene) uitwerkingsregels vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
	4b	Het geluid vanwege De Smidse en andere bedrijven kan de geluidsgevoelige bestemming bereiken. Zie ook de figuur in de zienswijze (pag 4.). Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en een sloopverbod ontbreekt in de regels is de bestaande bedrijfsbebouwing niet aan te merken als een geluidwerende voorziening.	De wijzigingsbevoegdheid is inmiddels geschrapt. Er zijn geen aanwijzingen dat de bestaande bedrijfsbebouwing op korte termijn zal worden gesloopt. Verder wordt opgemerkt dat, zoals hierboven ook al uiteen is gezet, de uitwerkingsregels verschillende waarborgen bevatten met het oog op de bescherming van de verschillende bedrijfsbelangen (zie bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding 'geluidzone-individuele bedrijven').
3.	*4c*	Daarnaast geldt dat de maximale invulling van het toekomstige bestemmingsplan niet is doordacht. Tevens is niet doordacht wat de ruimtelijke gevolgen zijn bij wijziging /uitwerking van de verschillende bestemmingen.	Vooraf wordt opgemerkt dat het milieu/akoestisch onderzoek van DGMR inmiddels is aangepast. Daarmee sluit het milieuonderzoek aan bij de maximale bestemmingsplanmogelijkheden. Voor de goede orde wordt nogmaals opgemerkt dat in de planregels verschillende waarborgen zijn opgenomen voor de omliggende bedrijvigheid, zoals De Smidse. Voor de verdere beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel a en b van zienswijze 1 en naar onderdeel 3e van deze zienswijze.
	4d	In de zienswijze wordt nog een -overigens niet uitputtend- overzicht gegeven van gebreken in de planregeling. Deze zijn hierna overgenomen:	
		1. Artikel 3. bedrijf: deze bestemming heeft een geluidwerende functie voor het 'achterliggende' terrein, maar er is geen daarbij behorende regeling opgenomen Er is alleen de mogelijkheid opgenomen voor geluidsafschermende voorzieningen, maar dat heeft met borging niets te maken;	In het aan dit bestemmingsplan ten grondslag gelegde geluidrapport van DGMR is gerekend met de bestaande en in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemde bedrijfsbebouwing. DGMR heeft in haar rapport in redelijkheid rekening kunnen en mogen houden met de afschermende werking van deze bebouwing.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			Daarmee sluit het milieuonderzoek aan bij de maximale bestemmingsplanmogelijkheden. Verder wordt opgemerkt dat, zoals hierboven ook al uiteen is gezet, de uitwerkingsregels verschillende waarborgen bevatten met het oog op de bescherming van de verschillende bedrijfsbelangen (zie bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding 'geluidzone-individuele bedrijven'). De wijzigingsbevoegdheid is overigens wel geschrapt. Voorgesteld wordt de planregels hierop aan te passen.
		2. Dit geldt ook voor de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen', waarin geen geluidwerende voorzieningen zijn toegelaten.	In het aan dit bestemmingsplan ten grondslag gelegde geluidrapport van DGMR is gerekend met de bestaande en in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemde bedrijfsbebouwing. DGMR heeft in haar rapport in redelijkheid rekening kunnen en mogen houden met de afschermende werking van deze bebouwing. Overigens, ter plaatse van het oostelijk bestemmingsvlak "Gemengd" is er sprake van een gebouwd rijksmonument. Het is niet aannemelijk dat dit gebouw gesloopt zal worden. Voor wat betreft de bestemming "Groen' wordt voorgesteld deze te wijzigen in een gebiedsaanduiding 'centrale groenvoorziening'. Hiervoor geldt tevens dat -gelet op de afstand tot de bedrijfsbebouwing van De Smidse, niet valt in te zien welke waarde het toevoegen van een functie "geluidswerende voorziening". Noodzaak hiertoe is immers niet aangetoond middels de verrichtte milieuonderzoeken (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan)
		3. De verkeerbestemmingen kennen eveneens geen borging van de geluidsafschermende voorzieningen, die ongemotiveerd zijn begrensd tot een hoogte van maximaal 5 meter. Hierbij springt met name het gat tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Bedrijven' in het oog.	Uit het aan dit bestemmingsplan ten grondslag gelegde geluidrapport van DGMR blijkt dat ter plaatse van het door reclamant bedoelde 'gat' geen geluidsafschermende voorziening noodzakelijk is. Een voorwaardelijke verplichting is derhalve eveneens niet noodzakelijk.
		4. Ook artikel 9 kent geen borging van geluidwerende voorzieningen, waaronder geluidluwe gevels.	Aan het bestemmingsplan ligt een aangepast akoestisch onderzoek ten grondslag. In dit akoestische onderzoek is uitgebreid onderzocht of (1) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen is gewaarborgd en daarnaast zijn (2) de gevolgen voor de omliggende bedrijven in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek zijn verschillende waarborgen opgenomen in de planregels waarmee recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen. Zo is bijvoorbeeld in de (algemene) uitwerkingsregels vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
		5. Artikel 9.2.1, onder a: Er worden meer woningen mogelijk gemaakt dan er op de planverbeelding staan aangegeven. Kennelijk heeft dit betrekking op het realiseren van woningen ter plaatse van de bedrijfsbestemming, maar de aanvaardbaarheid daarvan is nu juist niet beoordeeld	Dit is correct. In artikel17, Algemene wijzigingsregels, was aangegeven dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de bedrijfsbestemming maximaal 20 woningen mogen worden gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid is inmiddels geschrapt. Aan deze zienswijze wordt tegemoetgekomen.
		6. Artikel 9.2.1 onder b: Het stedenbouwkundig plan is niet juridisch geborgd. Gelet op de mogelijke flexibiliteit bij uitwerking van de deelgebieden, kan er een totaal ander plan worden gerealiseerd, dan stedenbouwkundig is voorzien. Er kan tot 30% van het te bebouwen oppervlak worden gebouwd tot maximaal 26 meter, ook direct grenzend aan de weg of aan de oostzijde bij De Smidse;	Aan het bestemmingsplan ligt een aangepast akoestisch onderzoek ten grondslag. In dit akoestische onderzoek is uitgebreid onderzocht of (1) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen is gewaarborgd en daarnaast zijn (2) de gevolgen voor de omliggende bedrijven in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek zijn verschillende waarborgen opgenomen in de planregels waarmee recht wordt gedaan aan alle betrokken belangen. Zo is bijvoorbeeld in de (algemene) uitwerkingsregels vastgelegd dat vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en dat geen belemmeringen ontstaan voor binnen en/of buiten het plangebied gelegen bedrijven. Hiermee worden voldoende waarborgen ingebouwd die recht doen aan de betrokken belangen en daarnaast wordt toch voldoende flexibiliteit behouden om bij de uitwerking van het bestemmingsplan te bezien welke maatregelen (dove gevel, vliesgevel of anderszins) op welke plek als passend moeten worden beschouwd. Op voorhand is aannemelijk dat, met inachtneming van de uitwerkingsregels, een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij een aanvaardbaar

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.			woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen is gewaarborgd én de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Overigens is de opmerking dat 30 % van het te bebouwen oppervlak kan worden gebouwd met een hoogte van 26 meter niet correct. Dit geldt alleen voor specifiek aangeveven randen van het plangebied.
		7. De noodzakelijke bouwhoogte vanwege de akoestische geluidwerende functie daarvan, is ten aanzien van het achterliggende gebied niet voorwaardelijk geborgd. Dat geldt ook voor de bedrijfsbestemming/wijzigingsbevoegdheid;8. In de uitwerkingsregels, zoals in artikel 9.2.4 onder c wordt ten onrechte de geluidproblematiek naar de toekomst verschoven. De aanvaardbaarheid van de woningen had nu reeds beschouwd moeten worden en bovendien wordt louter verwezen naar de Wet geluidhinder, terwijl de aanvaardbaarheid van de woningen ook op andere wijze zal moeten worden aangetoond, onder meer ten aanzien van het pieklawaai vanwege De Smidse. Zoals hiervoor en in bijlage 2 uiteengezet, wordt daar niet aan voldaan;	De wijzigingsbevoegdheid is inmiddels geschrapt. Aan deze zienswijze wordt tegemoetgekomen. Anders dan wordt gesteld, wordt de geluidproblematiek niet naar de toekomst verschoven. Uit het aangepaste milieu/akoestische onderzoek van DGMR blijkt dat ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wij verwijzen naar het aangepaste rapport van DGMR. Verder wordt opgemerkt dat, op basis van het aangepaste onderzoek van DGMR, artikel 8 van de planregels (de uit te werken woonbestemming) verschillende waarborgen bevat die burgemeester en wethouders bij de vaststelling van een uitwerkingsplan in acht moeten nemen. Ook de piekgeluiden als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van De Smidse komen uitgebreid aan bod in het aangepaste onderzoek van DGMR. Met het verruimen van de maatwerkvoorschriften van De Smidse worden belemmeringen voor de bedrijfsvoering van De Smidse voorkomen.
		9. Datzelfde gebrek kent artikel 9.4 en onder de gegeven omstandigheden is een afwijking van een bouwverbod (artikel 9.3) ontoelaatbaar;	Niet valt in te zien waarom een afwijking van het voorlopig bouwverbod niet mogelijk zou zijn (vgl. AbRS 30 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD8911).
		10. De afwijkingsregels uit artikel 16 zijn niet doordacht op hun planologische aanvaardbaarheid. De mogelijkheid is opgenomen voor de bouw van luifels, balkons, galerijen e.d. waarbij de bestemmingsgrens 2 meter wordt overschreden. Dit kan een akoestische onaanvaardbare situatie tot gevolg hebben.	De mogelijkheid voor het buiten het bouwvlak bouwen van balkons, galerijen e.d is slechts met binnenplanse afwijking mogelijk indien de bestemmingsgrens **niet** wordt overschreden. Als zodanig kan er dus geen akoestisch ongewenste situatie ontstaan. Het ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde akoestisch onderzoek baseert zich immers op de bestemmingsgrens(van de uit te werken woonbestemming) als uiterste bouwmogelijkheid.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.		11 In dit artikel 17 wordt de realisatie van 20 woningen op de huidige bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt. Hierbij ontbreekt een sluitende borging vanwege de geluidwerende functie van de 'rij'. Ook is niet onderzocht of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wat de gevolgen van de woonbestemming zijn voor De Smidse. Deze strook is buiten het exploitatiegebied gehouden, wat de vraag oproept of de betreffende wijziging wel binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd en of er voldoende middelen beschikbaar zijn om de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen te treffen	De wijzigingsbevoegdheid is geschrapt. Verder wordt opgemerkt dat ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen aangepaste geluidsrapport van DGMR.
	5. Verkeer en parkeren		
	a.	In de plantoelichting is niet inzichtelijk gemaakt hoe dit bestemmingsplan gaat voorzien in het opvangen van de eigen parkeerbehoefte.	In de plantoelichting (Hoofdstuk 4) is aangegeven dat het parkeren voor bewoners en bezoekers binnen het plangebied wordt opgelost door het realiseren van voldoende (ondergrondse of half verdiepte) parkeervoorzieningen. Het stedenbouwkundig plan is met een reëel verwacht woonprogramma doorgerekend met een gemiddelde parkeernorm. Dit aantal parkeerplaatsen is in het plangebied te realiseren; er kan voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor bewoners en voor bezoeker. Tevens bevat artikel 18 van de planregels een regeling die verplicht tot realisatie van voldoende parkeergelegenheid.
	b.	Overigens wordt uitgegaan van één parkeerplaats per woning, wat gelet op de geldende normen tekortschiet.	In de plantoelichting (Hoofdstuk 4) is aangegeven dat de beleidsregel parkeren uiteindelijk bepalend is voor het aantal parkeerplaatsen voor het totale plangebied, waarbij vervolgens onderscheid wordt gemaakt in aantal per blok. Een gemiddelde van één parkeerplaats per woning is, doorgerekend op basis van het woningbouwprogramma inclusief diverse woningtypes (Stedenbouwkundig ontwerp, 2012), als uitgangspunt genomen voor de beoordeling van de haalbaarheid van de totale parkeeropgave.
	c.	Bovendien is geen rekening gehouden met de potentieel enorme verkeersdruk vanwege ruime mogelijkheden die in	Bij 'beroep/bedrijf aan huis' wordt ook naar parkeernormen gekeken voor zover het aanvullende functies op het wonen betreft. Echter, bij de berekening wordt zogenaamd dubbelgebruik toegepast. Dit houdt in dat een deel van de

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.		het bestemmingsplan zijn opgenomen voor een bedrijf of beroep aan huis.	parkeerplaatsen overdag beschikbaar is, door afwezigheid van bewoners (en bezoekers). Ook omliggende straten rondom het plangebied hebben openbare parkeergelegenheid. Die is voor iedereen te gebruiken, dus ook voor overloop. Om ongewenst parkeergedrag en te hoge parkeerdruk te voorkomen, is in 2015 besloten tot het invoeren van betaald parkeren langs de openbare wegen waarbij het voor bewoners en bedrijven mogelijk is een parkeervergunning (onder aftrek van parkeren op eigen terrein) aan te vragen. Het betaald parkeren wordt met de realisatie van de nieuwe woningen (plandelen) uitgerold of eerder als de huidige gebruikers hierom vragen. Deze regeling geldt voor het gehele gebied Nieuw Kadekwartier van Nijmeegseweg tot en met de Van Oldenbarneveldtstraat. Hiermee wordt in het gehele gebied Nieuwe Kadekwartier voorkomen dat langparkerende personen die buiten het plangebied moeten, zijn de hele dag parkeerplaatsen bezet houden.
	d.	Ten slotte vermeldt de toelichting, dat vanwege de in het plan beoogde fasering (welke overigens niet is geborgd) de situatie kan ontstaan dat er in een blok niet direct voldoende bezoekersparkeren kan worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een afwenteling van het parkeerprobleem op het omliggende gebied. De aanvaardbaarheid hiervan is niet inzichtelijk gemaakt.	Gedurende de realisatie van een plandeel of vanwege fasering hierin kan een situatie ontstaan waarbij er in een plandeel (bouwblok) niet direct voldoende bezoekersparkeren kan worden gerealiseerd. In dat geval wordt eerst gezocht naar een andere plek binnen het plangebied waar parkeren tijdelijk kan worden gerealiseerd. Als het plangebied de eindsituatie (volledige bebouwing) nadert, kan er een korte periode zijn dat het openbaar gebied binnen het plangebied nog niet volledig is ingericht. Op dit moment is niet aan te geven of deze situatie gaat ontstaan. Mocht dat zo zijn, dan wordt in overleg met belanghebbenden gezocht naar een best passende oplossing met zo min mogelijk overlast voor de omgeving buiten het plangebied.
	6. Uitvoerbaarheid en financiële tekorten		
	a.	Een uitvoerbaarheidsparagraaf ontbreekt in de plantoelichting.	Deze is toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan als paragraaf 6.5.2.
	b.	Niet duidelijk is of de gemeente instaat voor eventuele tekorten. Het is niet aannemelijk dat dit bestemmingsplan binnen de planperiode van tien jaar zal worden gerealiseerd. Niet duidelijk is of /op welke wijze de raad eventueel budget beschikbaar kan /zal stellen om tot een tijdige planrealisatie te komen.	In hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de planexploitatie. Verwezen wordt naar het exploitatieplan. Uit het exploitatieplan blijkt dat de geraamde grondopbrengsten hoger zijn dan de geraamde grondkosten. Daarmee zijn de kosten gedekt en is er geen sprake van een tekort. Voor de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de nog niet verworven eigendommen kan worden gesteld dat de gemeente indien nodig over zal gaan tot onteigening.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
3.	*7. Ladder*		
	a.	Uit de toelichting blijkt dat voor slechts 205 woningen groen licht is verkregen van de regio. Voor de overige woningen wordt een beroep gedaan op de harde plancapaciteit. Het gaat hier echter niet om harde plancapaciteit.	Het gaat om harde plancapaciteit als de aantallen vastliggen in bestemmingsplan of contract. Met dit bestemmingsplan wordt dus een beroep gedaan op de harde plancapaciteit. Het klopt dat dit het nu nog niet is. Deze 205 woningen zijn in 2015 als groen plan vastgesteld. De overige woningen zijn in 2017 als groen plan vastgesteld door de gemeente Arnhem. Jaarlijks wordt de planningslijst met de plannen die de gemeente op korte termijn wil realiseren (groene plannen) afgestemd met omliggende gemeentes uit de subregio Arnhem. Deze wordt vastgesteld door het college en voorgelegd aan de provincie. De provincie gebruikt deze voor toetsing van bestemmingsplan en de inpasbaarheid binnen de regionale behoefte. Binnen de subregionale afspraken is het mogelijk om plannen in procedure te brengen die nog niet op de planningslijst op groen staan. Dat is toegestaan tot maximaal 10% van het totaal aantal groene plannen.
	b.	De kwalitatieve opgave/behoeft is niet onderbouwd, terwijl uit het bijbehorende exploitatieplan wel al zicht is op de verschillende woonmilieus/doelgroep. Er wordt dan ook onvoldoende inzicht gegeven in de behoefte aan de ontwikkeling, wat strijdig is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.	In het eindrapport regionale woningmarktanalyse (2016) staat beschreven dat er in stedelijk naoorlogse compacte en grondgebonden woonmilieu nog een behoefte bestaat aan woningen in diverse prijsklassen. Dit plan past binnen die behoefte. Bovendien heeft Arnhem hierin ook een regionale functie om als stad te voorzien in de regionale behoefte aan stedelijke woonmilieus. De woningbouwopgave waarin wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan is dan ook gedeeltelijk in 2015 en geheel 2017 als groen aangemerkt in de woningbouwplanningslijst welke ook gedeeld wordt met de provincie.
	8. Fasering		
	Het had voor de hand gelegen om de fasering verplicht voor te schrijven in het bestemmingsplan, dan wel het exploitatieplan.		Er bestaat geen aanleiding om dit voor te schrijven.
	9. Conclusie		
	Vastgesteld wordt dat er geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe (geprojecteerde) woningen. Het plan leidt tot nieuwe beperkingen voor de bedrijfsvoering van De Smidse. Het recht wordt voorbehouden om voorgaande zienswijze nader aan te vullen. Tevens wordt bereidheid uitgesproken de raad te blijven informeren hoe de zoektocht naar een oplossing verloopt.		Uit het aangepaste milieu/akoestische rapport van DGMR blijkt dat deze vrees ongegrond is. Uit het rapport blijkt dat, na het verruimen van de maatwerkvoorschriften voor De Smidse, de voorziene woningen geen beperkingen zullen opleveren voor De Smidse en dat ter plaatse van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voorzien.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
	Volkshuisvesting Arnhem		
4	Reclamant vraag de volgende aanpassingen op te nemen:		
	a.	Het achterwege laten van de niet-noodzakelijke verkeersbestemming SV2 en SV3 of het vergroten van de flexibiliteit, situering en maatvoering van de aangeduide noodzakelijke verkeersbestemming; Het achterwegen laten van de specifieke verkeersbestemming rondom het voormalige zaadpakhuis voor meer flexibiliteit bij de invulling van dit gebied.	De functieaanduiding 'sv-2' is vergroot met in totaal 15 meter om hiermee een betere situering en maatvoering van aansluitende bouwblokken te bewerkstelligen. De ligging blijft -met kleine 'bajonet' en met voldoende zicht- goed aansluiten op de informele openbare route uit het plangebied Coberco/de Melkfabriek. Dit is essentieel voor het verbinden van informele (loop)routes door de verschillende plandelen in het Nieuwe Kadekwartier. De aanduiding 'sv-2' blijft ook te gebruiken voor verkeersontsluiting en openbare parkeergelegenheid. De aanduiding 'sv-3' is ook vergroot ten behoeve van de flexibiliteit. Ook hiervoor geldt dat het gebruik gelijk blijft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De ontsluitingsmogelijkheid rondom het voormalige zaadpakhuis is aangepast, de ontsluiting vanuit het woongebied dient plaats te vinden op de Nieuwe Kade.
	b.	De positie van de groenbestemming flexibelere maken in het bestemmingsplan.	De bestemming 'Groen' is vervangen door de aanduiding 'overige zone- centrale groenvoorziening' binnen de bestemming 'Wonen-Uit te werken. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen oppervlakte van 1145 m^2 is gehandhaafd, maar dient te worden gerealiseerd binnen een vlak van 2090 m^2.
	c.	Het beperkt verruimen van de maximale bouwhoogtes om courante verdiepingshoogten en efficiënt parkeren te kunnen realiseren.	De hoofdstructuur zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Ontwerp (bijlage 1 van het bestemmingsplan) is in het voorliggende plan vastgelegd. Het bestemmingsplan geeft ruimte ten aanzien hoogte en bouwdiepte van de bouwblokken. Tevens biedt het aan de Nieuwe Kade mogelijkheden om over een begrensde lengte (aangeduid met 'gevellijn') twee extra bouwlagen te realiseren. Een verhoging van de maximale bouwhoogte van 12 naar 14,5 meter en (ter plaatse van de genoemde 'gevellijn') van 20 naar 21 meter is stedenbouwkundig gezien passend. Hiermee wordt flexibiliteit geboden in relatie tot de verdiepingshoogten en kan meer markconform worden gebouwd. Zie voorts zienswijze 3.10 Ter vergroting van de levendigheid in de plint (begane grond) wordt voorgesteld om naast woonfuncties ook enkele maatschappelijke functies en (zakelijke) dienstverlening toe te staan, mits deze passen binnen de categorie 1 bedrijven zoals benoemd in de VNG-brochure (Bedrijven en milieuzonering). Daarnaast is in het bestemmingsplan reeds een regeling opgenomen om -onder voorwaarden- het maximaal aantal woningen met 10% te verhogen.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
4.			Aanpassing van de aanduiding 'sv-1' is niet wenselijk. De informele langzaamverkeersroute zoals deze in het eerder genoemde Stedenbouwkundig Ontwerp is aangegeven is in het voorliggend bestemming aan de zuidwest zijde van het plangebied aangeduid met de aanduiding 'sv-1'. De minimaal te realiseren breedte bedraagt 10 meter. Deze breedte is gerelateerd aan de hoogte van de direct nabijgelegen bebouwingsmogelijkheden en biedt geen mogelijkheden voor verruiming. Op deze manier wordt optimale flexibiliteit gegeven aan de bebouwingsmogelijkheden van het gesloten bouwblok van deze locaties c.q. deze deelgebieden.
	d.	Meer ruimte bieden voor nieuwe parkeernormen en mobiliteitsnormen en mobiliteitsvormen door het toepassen van bijvoorbeeld de -elektrische- deelauto, deelscooter et cetera. In en vereniging van gebruikers. Hierbij Kan het CROW nieuwe eigentijdse parkeer-reken-methodiek.	Voor het programma in het plangebied Groot Rijnwijk gelden gemeentelijke parkeernormen volgens de door de raad vastgestelde Beleidsregel parkeren (2011). Andere mobiliteitsvormen zijn en worden in Arnhem nog niet toegepast. Er is geen aantoonbare ervaring bekend. In relatie tot een enkele andere planontwikkeling heeft het college nagedacht over de mogelijkheid van toepassen van andere mobiliteitsvormen. Vooralsnog acht het college dit alleen denkbaar bij een ontwikkeling in het project Arnhem Centraal, vanwege de ideale bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets. De beleidsregel kent echter naast de parkeernormen ook een bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders toe om onder voorwaarden een Omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de gestelde parkeernormen. Deze voorwaarden geven ruimte om goed onderbouwd eventueel minder rigide om te gaan met parkeernormen.
	e.	Reclamant geeft aan er vanuit te gaan dat het maximaal aantal te realiseren woningen 381 + 10% flexibiliteit marge) geen beperking heeft in enig jaar van de bestemmingsplanperiode.	Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 8 van zienswijze 3.
	Ir. S. van der Werf, namens familie Van der Werf		
5.			**Algemeen** Reclamant verwoordt enkele zaken die op meer plekken in de zienswijze terugkomt. Deze worden nu eerst besproken. De zienswijze gaat in op het ontwerp exploitatieplan en tegelijk op het proces van (pogingen tot) overleg over een eventuele anterieure overeenkomst. Ook die beide lijnen worden nu eerst besproken. Daarbij wordt gestart bij de functie van een exploitatieplan. Een exploitatieplan is een middel tot kostenverhaal. Door het gebruik van die term lijkt

Indiener zienswijze	Zienswijze	Beantwoording
5.		het te gaan om het verhalen van gemeentelijke kosten. Toch is dat niet zuiver gesteld. Het is correct dat het de bedoeling is dat gemeentelijke kosten worden verhaald, maar het gaat niet alleen om gemeentelijke kosten. Het gaat om het verhalen van de kosten van grondexploitatie. Daar horen de kosten van alle exploitanten in het exploitatiegebied bij. En daar horen specifieke gemeentelijke kosten bij, zoals plankosten, eventuele kosten van planschade en kosten in het kader van het bestemmingsplan. Wanneer de gemeente zelf ook gronden heeft en bouw- en woonrijp maakt, is de gemeente zelf ook exploitant, evenals private partijen. Essentieel is dat al de kosten van bouw- en woonrijp maken, plankosten, etc worden omgeslagen over alle exploitanten. De omslag vindt plaats naar rato van de (verschillen in) opbrengstpotentie van de grond. Of anders gezegd: de gronden met een hogere opbrengstpotentie dragen een groter deel van de kosten dan de gronden met een lagere opbrengstpotentie. Op die manier worden kosten binnenplans verevend. Om een zuivere benadering en balans van kosten en opbrengsten te krijgen wordt wettelijk de fictie gehanteerd dat de gemeente de gehele grondexploitatie voert, dat wil zeggen dat de gemeente de gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt (daarvoor plankosten maakt) en vervolgens bouwrijpe grond uitgeeft. Binnen die (fictieve) gemeentelijke grondexploitatie worden alle kosten binnenplans verevend. In de werkelijkheid echter heeft de gemeente veelal te maken met private partijen die het bestemmingsplan kunnen en willen uitvoeren (zelfrealisatoren). Om aan de ontwikkeling van elk van die zelfrealisatoren recht te doen worden dus de kosten omgeslagen naar rato van opbrengstpotentie. Zo wordt een brutobijdrage berekend. Vervolgens hebben zelfrealisatoren recht op aftrek van inbrengwaarden en van de eigengemaakte kosten van bouw- en woonrijp maken. Zo wordt een netto-exploitatiebijdrage berekend. Het is binnen dit wettelijke kader denkbaar dat een exploitatieopzet sluitend of positief is, dat de meeste zelfrealisatoren een nettobijdrage moeten betalen, maar dat een enkeling een bijdrage van de gemeente ontvangt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer ten behoeve van de ontwikkeling een perceel wordt ingebracht met een opstal van hoge waarde welke opstal, met het oog op de integraliteit van de ontwikkeling, toch gesloopt moet worden. De eigenaar heeft dan een hoge aftrek. Zijn nettobijdrage is negatief. Maar doordat dit negatieve bedrag niet ten laste van hemzelf komt maar ten laste van de ‘exploitatieplanpot’ kan hij toch ontwikkelen. Een exploitatieplan heeft dus in twee opzichten een herverdeelfunctie: 1) De zwaarste schouders dragen de zwaarste lasten. Zo worden de kosten eerlijk verdeeld en zo wordt voor een ieder de ontwikkeling onder dezelfde principes mogelijk, 2) ook

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
			wanneer op een enkele plek sprake is van een ‘negatieve’ exploitatiebijdrage. Het tekort van die negatieve bijdrage komt dan niet voor rekening van de enkeling, maar voor rekening van het geheel.
5.	*a.*	Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan in een uitermate onzorgvuldig proces tot stand is gekomen. Reclamant stelt dat ondanks diverse verzoeken hiertoe zij de afgelopen jaren helaas niet betrokken is bij de planvorming, niet bij het stedenbouwkundig plan van Palmbout en niet bij het hierop gebaseerde Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan.	Er is gedurende de ontwikkeling van het gebied Centrum Oost, waar Groot Rijnwijk onderdeel van uitmaakt, in de periode 2005 tot en met 2009 herhaaldelijk contact geweest tussen Stichting Volkshuisvesting Arnhem en de familie van der Werf. Dit contact vond plaats in de vorm van email, telefoon en overleggen. Bovendien is de familie van der Werf in deze periode aanwezig geweest bij de presentatie van de Structuurvisie Centrum-Oost. Nadat een bod van Stichting Volkshuisvesting Arnhem op het bezit van de familie van der Werf in 2009 is afgewezen, heeft er een periode geen contact plaatsgevonden. In deze periode richtte de ontwikkeling zich op deelgebied Fluvium en werd niet gewerkt aan deelgebied Groot Rijnwijk. In 2015 is het contact met de familie van der werf weer hervat en hebben tot op heden meerdere contactmomenten plaatsgevonden. Er is voor reclamant ruimschoots gelegenheid geweest om betrokken te raken bij de planvorming dan wel aan te geven dat dit naar bevinding van reclamant onvoldoende mogelijk was. Gemeente acht het dan ook onjuist te stellen dat reclamant niet betrokken is geweest bij de planvorming dan wel niet de mogelijkheid heeft gehad om meer betrokken te geraken. Gemeente herkent zich niet in de stelling dat er sprake is van een "uitermate onzorgvuldig proces".
	b.	Ondanks het feit dat de gemeente in 2016 heeft ingestemd met zelfrealisatie door reclamant heeft de gemeente geweigerd te onderhandelen over een anterieure overeenkomst. De gemeente wijkt hiermee af van haar eigen vastgestelde grondbeleid (par 4.5 "Grondbeleid' in gemeentelijke 'structuurvisie 2020, doorkijk 2040') om altijd eerst te pogen een anterieure overeenkomst te sluiten.	Zie voor beantwoording hieronder in onderdeel 5.c.4 De gemeente heeft de familie van der Werf de mogelijkheid geboden tot onderhandeling over een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft een exploitatieplan opgesteld voor Groot Rijnwijk en aangegeven dat een anterieure overeenkomst opgesteld kan worden op basis van de uitgangspunten van dit exploitatieplan. Er zijn een aantal contactmomenten geweest over dit onderwerp tussen de familie van der Werf en de gemeente. De familie van der Werf heeft een voorstel gedaan waarin voorbij gegaan wordt aan deze uitgangspunten. Hierdoor liggen de uitgangspunten dermate ver uiteen dat de gevoerde gesprekken tussen de familie van der Werf en de gemeente niet tot de totstandkoming van een anterieure overeenkomst hebben geleid.
	c.	In het voorliggende ontwerpexploitatieplan wordt het eigendom van reclamant belast met onrealistisch hoge en zeer onevenwichtig verdeelde anterieure kosten. Dit is het	In een exploitatieplan kan men, gelet op het hierboven onder 5 - Algemeen gestelde, niet doen alsof geen kosten van inbrengwaarden (verwerving) zijn.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.		gevolg van de weigering van de gemeente te onderhandelen over een anterieure overeenkomst en het onnodig opnemen van inbrengwaarden in het ontwerpexploitatieplan.	1. Reclamant stelt dat in het exploitatieplan geen inbrengwaarden nodig zijn. Die zijn wel nodig en bovendien wettelijk verplicht. Het onderdeel van de zienswijze waarin de familie van der Werf zich beroept op een zinsnede in de Wro dat inbrengwaarden alleen worden opgenomen 'voor zover nodig', gaat niet op. Uit het geheel van de wetsgeschiedenis blijkt dat steeds wordt uitgegaan van het opnemen van inbrengwaarden, mede met het oog op de binnenplanse verevening. In de wetsgeschiedenis wordt niet ingegaan op de woorden 'voor zover nodig'. Uit wat in de paragraaf 'Algemeen' is opgemerkt blijkt het belang van de opname van inbrengwaarden: de kosten eerlijk te verdelen en voor een ieder de ontwikkeling onder dezelfde principes mogelijk te maken. 2. Ook de gedachte dat afgezien kan worden van kosten van sloop en sanering is niet juist. Al dergelijke grondexploitatiekosten in het exploitatiegebied zijn verhaalbare kosten en horen – op basis van de opbrengstpotentie van de grond – te worden omgeslagen over alle eigenaren van uitgeefbare gronden. 3. In de zienswijze wordt diverse malen gesproken over anterieure kosten. Dat is in het kader van een exploitatieplan geen correcte term. De bedoeling van het gebruik van deze uitdrukking is vermoedelijk te stellen dat de gemeente minder kostensoorten zou moeten hanteren (in een anterieure overeenkomst). 4. In de zienswijze wordt ook ingegaan op het al dan niet aangaan van een anterieure overeenkomst. Reclamant heeft – voor het aangaan van een anterieure overeenkomst – behalve voorstellen over veranderingen in de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan ten aanzien van het woningbouwprogramma, voorgesteld af te zien van verwervingskosten (lees: inbrengwaarden), plankosten omtrent verwerving, sloop en sanering. De gemeente wenst voor het aangaan van een anterieure overeenkomst echter uit te gaan van gelijke principes voor de diverse partijen. Reclamant merkt op dat tijdens de bespreking van 16 november 2017 door de gemeente is aangegeven dat zij met iedere verdeling kan instemmen zolang de werkelijk door de gemeente te maken kosten worden gedekt. Dit is niet correct. De bespreking was een open verkenning, waarbij reclamant haar voorstel inbracht. Voordat het voorstel werd onderbouwd is in zijn algemeenheid opgemerkt dat de gemeente het wil onderzoeken; er is niet gesproken over instemming. 5. De vergelijking met de locatie van de melkfabriek gaat niet op. Het betreft een andere situatie.
	d.	Daarnaast voert de gemeente veel hogere kosten op voor planbegeleiding dan de maximale	De gemeente heeft de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan toegepast. De stelling van de familie van der Werf dat de gemeente te hoge plankosten heeft

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.		kosten aangegeven in de wettelijke 'regeling plankosten exploitatieplan'. Reclamant heeft ook grote twijfels over de juistheid van de inbrengwaarden binnen het gehele plangebied.	opgenomen is deels onjuist en deel onduidelijk wegens gebrek aan onderbouwing. De familie van der Werf overlegt een bijlage waarin uren en bedragen voor plankosten zijn opgenomen. Het is onduidelijk waar de invulling op gebaseerd is. De onderbouwing ontbreekt, zodat er in deze antwoordnota niet op kan worden ingegaan. Helder is wel dat de familie van der Werf de plankosten voor verwerving er uit weglaat. Aangenomen mag worden dat de reden hiervoor is dat de familie van der Werf van mening is dat het opnemen van verwervingskosten (inbrengwaarden) in dit exploitatieplan niet nodig is en dat daarom de plankosten ervoor ook niet nodig zijn. De zienswijze omtrent de inbrengwaarde is al eerder beantwoord, zodat ook voor wat betreft de plankosten voor verwerving daarnaar verwezen wordt.
	e.	Reclamant heeft ook grote twijfels over de juistheid van de inbrengwaarden binnen het gehele plangebied.	Dit onderdeel van de zienswijze is voorgelegd aan de externe taxateur voor de inbrengwaarden. Verwezen wordt naar de navolgende reactie: In algemene zin wordt opgemerkt dat de zienswijze zich voornamelijk richt tegen het wettelijke systeem van de grondexploitatiewetgeving en de omvang van de exploitatiebijdrage die volgt uit de toepassing hiervan. Reclamant stelt dat de opgevoerde inbrengwaarden zich niet kwalificeren om de hoogte van een door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst te verhalen kosten te bepalen. Wij merken op dat het door ons uitgebrachte taxatierapport hiervoor ook niet is bedoeld. De taxatiebasis (paragraaf 1.6, pagina 5) betreft immers de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor wat betreft de gehanteerde methoden voor het bepalen van de gebruikswaarde van de commercieel aangewende onroerende zaken in het exploitatieplangebied is in paragraaf 4.5 uiteengezet dat gebruik is gemaakt van de vergelijkende methode en de bruto aanvangsrendementmethode. In diezelfde paragraaf is uiteengezet waarom geen gebruik gemaakt is van de meer geavanceerde netto aanvangsrendement en discounted cashflowmethode. Voor een betrouwbare toepassing van laatstgenoemde methoden is inzicht nodig in objectief verifieerbare opbrengsten- en kosteninformatie in verband met de exploitatie van het object. Deze informatie was voor de taxateur niet beschikbaar. Het vorenstaande brengt overigens niet met zich dat een meer geavanceerde methode leidt tot een andere of betere waardering. Verschillende waarderingsmethoden zijn immers gestoeld op verschillende economische principes en hebben allen voor- en nadelen, en hebben slechts tot doel om de waarde van een vastgoedobject te indiceren. Uiteindelijk dienen de uitkomsten van de waarderingsmethoden door de taxateur te worden verzoend tot één eindwaarde, in dit geval de gerapporteerde werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.			van de Onteigeningswet. Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat in dezen sprake is van een geraamde complexwaarde van € 1.824.300 tegenover een geraamde gebruikswaarde van € 1.000.000 waardoor een geringe afwijking in de bepaling van de gebruikswaarde geen invloed zal hebben op de geraamde inbrengwaarde. Tot slot wordt vastgesteld dat uit de zienswijze niet blijkt waarom de in het taxatierapport vervatte taxaties onjuist zijn. Een deskundig en onafhankelijk 'tegenrapport' van vergelijkbare strekking is ook niet overgelegd. Er zijn derhalve geen aanknopingspunten om te twijfelen aan de juistheid van de bevindingen in het taxatierapport. Geconcludeerd wordt dus dat heroverweging op basis van hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht, niet leidt tot een ander oordeel voor wat betreft de inbrengwaarde.
	f.	Reclamant stelt verder dat het ontwerpbestemmingsplan zodanig rigide en onevenwichtig is, dat het gewenste volume alleen te bouwen is met circa 80 woningen in een prijsklasse boven de €500.000,=, hetgeen in de Arnhemse markt onverantwoord is.	Reclamant stelt dat alleen woningen in de prijsklasse van € 500.000 gebouwd zouden kunnen worden. In het exploitatieplan is daar niet van uitgegaan. In bijlage 19 van het ontwerp exploitatieplan (overzicht residuele ramingen uitgifteprijzen) blijkt dat er van een range aan verkoopprijzen is uitgegaan van € 305.000,- tot € 425.000,- voor blok A. Het plangebied Groot Rijnwijk is een stedelijk gebied (in tegenstelling tot het naastgelegen Melkfabriek terrein, dat is hoog stedelijk). In het voor -onder andere Groot Rijnwijk-opgestelde stedenbouwkundige ontwerp (Bureau Palmbout, 2012) is een proefverkaveling opgenomen die recht doet aan dit uitgangspunt. Hiermee wordt een goede mix van woningtypes in een wenselijke verhouding bereikt. Deze opzet leidt tot het beoogde stedelijke gebied zoals dit in Arnhem wenselijk is. Het maximaal aantal te realiseren woningen in Groot Rijnwijk is afgestemd op de totale woningbouwopgave in Arnhem en afgestemd met de provincie Gelderland én de regiogemeenten voor de periode tot 2026. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in deelgebied 1 voorziet in de bouw van maximaal 77 woningen met een mogelijke afwijking van 10%. In het Exploitatieplan Groot Rijnwijk is de ontwikkeling van de diverse deelgebieden, waaronder dus ook deelgebied 1, doorgerekend met een positief resultaat.
	g.	Daarnaast begrijpt reclamant niet waarom de uitgangspunten nu reeds zo strak worden vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan en waarom de ruimte in het stedenbouwkundig plan Palmbout op voorhand zo wordt	De hoofdstructuur voor de herontwikkeling (woningbouw) zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Ontwerp (bijlage 1 van het bestemmingsplan) is in het voorliggende plan vastgelegd. De uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur van dit ontwerp zijn vastgelegd op de plankaart in de vorm van bijvoorbeeld te bebouwen zones, bouwhoogten, langszaamverkeersroutes. Figuur 10a, b en c van de toelichting

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.		ingeperkt en gedetailleerd wordt vastgelegd. Dit in relatie tot de nader uit te werken bestemming.	(hoofdstuk 4) geeft de functionele structuur hiervan duidelijk weer. Hierbij is een relatie gelegd met overige functies c.q. bestemmingen zoals groenvoorzieningen en 'ge mengde doeleinden'. Tevens biedt het aan de Nieuwe Kade mogelijkheden om over een begrensde lengte (aangeduid met 'gevellijn') twee extra bouwlagen te realiseren. Een verhoging van de maximale bouwhoogte van 12 naar 14,5 meter en (ter plaatste van de genoemde 'gevellijn') van 20 naar 21 meter is stedenbouwkundig gezien passend. Hiermee wordt flexibiliteit geboden in relatie tot de verdiepingshoogten en kan meer markconform worden gebouwd. Ter vergroting van de levendigheid in de plint (begane grond) wordt voorgesteld om naast woonfuncties ook enkele maatschappelijke functies en (zakelijke) dienstverlening toe te staan, mits deze passen binnen de categorie 1 bedrijven zoals benoemd in de VNG-brochure (Bedrijven en milieuzonering). Daarnaast is in het bestemmingsplan reeds een regeling opgenomen om -onder voorwaarden- het maximaal aantal woningen met 10% te verhogen. Aanpassing van de aanduiding 'sv-1' is niet wenselijk. De informele langzaamverkeersroute zoals deze in het eerder genoemde Stedenbouwkundig Ontwerp is aangegeven is in het voorliggend bestemming aan de zuidwest zijde van het plangebied aangeduid met de aanduiding 'sv-1'. De minimaal te realiseren breedte bedraagt 10 meter. Deze breedte is gerelateerd aan de hoogte van de direct nabijgelegen bebouwingsmogelijkheden en biedt geen mogelijkheden voor verruiming. Met de hierboven beschreven manier wordt optimale flexibiliteit gegeven aan de bebouwingsmogelijkheden van het gesloten bouwblok van deze locatie c.q. dit deelgebied.
	h.	Reclamant concludeert dat herontwikkeling op basis van de ter visie liggende plannen onhaalbaar is en dus ook het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en dus niet mag worden vastgesteld.	De basis van het bestemmingsplan is gelegd met het opstellen van het Stedenbouwkundig Ontwerp. Hierbij zijn diverse uitgangspunten gevolgd, zoals op het gebied van stedenbouw, verkeer, parkeren, woningbouwprogramma en financiën. Hiermee is duidelijk geworden dat het stedenbouwkundig ontwerp uitvoerbaar is Daarna heeft een juridische en planologische vertaling plaatsgevonden, waarbij is gebleken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
	i.	Reclamant stelt tevens dat de verdere exploitatie van het huidige complex onvoldoende wordt gefaciliteerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het milieuonderzoek geeft aan dat een geluidsoverdrachtmaatregel moet worden getroffen	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente de geluidssituatie heroverwogen. De verplichting om een overdrachtsmaatregel als een geluidscherm aan de zijde van de Nieuwe Kade te plaatsen is komen te vervallen. Om bij deze gemengde

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.		in de vorm van een geluidscherm op het terrein van reclamant, hoogte 3,5meter van gevel tot aan de erfgrens aan de Nieuwe Kade. Reclamant voorziet hierbij een aanzienlijke beperking in de exploitatie van het huidige bedrijvencomplex en derhalve schade.	bestemming (met onder andere een woonfunctie op de verdiepingen) te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat, zullen ook voor deze locaties gebouwgebonden oplossingen (als dove gevels of vliesgevels) moeten worden uitgewerkt. Dit gebied is op de Verbeelding aangegeven als “geluidzone – individuele bedrijven - 2”. Woningbouw is hier alleen mogelijk indien maatregelen aan de woningen worden getroffen en/of milieubelemmeringen van omliggende bedrijven (bijv. door het realiseren van dove gevels, het stellen van verruimende maatwerkvoorschriften etc.) zijn weggenomen .
	j.	j. Daarnaast vraagt reclamant om aanpassing van het milieurapport, aangezien het geluidsonderzoek onterecht uitgaat van realisatie van bouwblok B in de eerste fase.	Anders dan wordt gesteld, wordt in de milieurapportage niet uitgegaan van realisatie van bouwblok B in de eerste fase. Wel is in de milieurapportage een analyse gemaakt van de variant waarbij een deel van de huidige bedrijfsactiviteiten voorlopig blijft bestaan.
	k.	Gemeente en Volkshuisvesting hebben geweigerd de inhoud van de onderlinge afspraken te delen met reclamant, terwijl deze eigenaar is van gronden in het plangebied.	De gemeente heeft mondeling op hoofdlijnen aangegeven wat de inhoud is van de overeenkomst en op welke wijze de rolverdeling tussen Stichting Volkshuisvesting Arnhem en de gemeente is ingevuld. Familie van der Werf heeft in de zienswijze tevens een verzoek opgenomen zoals bedoeld in artikel 6 eerste lid van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Middels een brief (d.d. 9 januari 2018, zaaknummer 199385) kenmerk is op dit verzoek geantwoord.
	l.	Reclamant geeft aan nogmaals aan te dringen op het sluiten van een anterieure overeenkomst.	Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel b van deze zienswijze.
	m.	Trek het ontwerpexploitatieplan in en maak afzonderlijke exploitatieafspraken (Anterieure overeenkomsten) met de 2 eigenaren die 99,4% van het plangebied in handen hebben en bepaal de anterieure kosten op basis van werkelijk door de gemeente te maken kosten en derhalve exclusief verwerving, sanering en sloop. Over de hoogte van deze kosten moet nog nader overeenstemming worden bereikt.	Zoals uit het Exploitatieplan op te maken is, is in het plangebied sprake van meerdere eigenaren dan 2. Er is op diverse momenten geprobeerd anterieure afspraken te maken. Tot op heden is dit nog niet gelukt. Zie voor verdere beantwoording de reactie op onderdeel b en c van deze zienswijze.
	n.	Maak het voorliggende ontwerpbestemmingsplan minder rigide en meer marktconform, in relatie tot bouwhoogte, parkeernormen, het omzomen van de gebouwde parkeervoorziening met	Voor wat betreft de beantwoording met betrekking tot het onderdeel van de parkeernormen wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel g van deze zienswijze. Voor wat betreft de beantwoording met betrekking tot het onderdeel van de

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
5.		incourante woonruimtes en de opgenomen "sv-bestemming". Tevens is reclamant niet duidelijk welke eisen er aan de geluidsbelasting op de gevel van de Nieuwe Kade worden gesteld.	functieaanduiding 'sv': Aanpassing van de aanduiding 'sv-1' is niet wenselijk. De informele langzaamverkeersroute zoals deze in het eerder genoemde Stedenbouwkundig Ontwerp is aangegeven is in het voorliggend bestemming aan de zuidwest zijde van het plangebied aangeduid met de aanduiding 'sv-1'. De minimaal te realiseren breedte bedraagt 10 meter. Deze breedte is gerelateerd aan de hoogte van de direct nabijgelegen bebouwingsmogelijkheden en biedt geen mogelijkheden voor verruiming. De functieaanduiding 'sv-2' is vergroot met in totaal 15 meter om hiermee een betere situering en maatvoering van aansluitende bouwblokken te bewerkstelligen. De ligging blijft -met kleine 'bajonet' en met voldoende zicht- goed aansluiten op de informele openbare route uit het plangebied Coberco/de Melkfabriek. Dit is essentieel voor het verbinden van informele (loop)routes door de verschillende plandelen in het Nieuwe Kadekwartier. De aanduiding 'sv-2' blijft ook te gebruiken voor verkeersontsluiting en openbare parkeergelegenheid. De aanduiding 'sv-3' is ook vergroot ten behoeve van de flexibiliteit. Ook hiervoor geldt dat het gebruik gelijk blijft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder 4 c, waarbij onder andere wordt aangegeven dat maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op specifiek benoemde plaatsen als passend wordt beschouwd. Voor de beantwoording van het onderdeel met betrekking tot de 'incourante woonruimtes' kan gesteld worden dat het bestemmingsplan geen beperkingen biedt aan de 'omzoming van de parkeervoorziening' in afstand tot direct aangrenzende woonfunctie. Het plan biedt mogelijkheden om een courante maat voor de woonfunctie te realiseren. Aan de gevels aan de Nieuwe Kade worden geen bijzondere eisen gesteld als gevolg van geluid. Dit geldt voor zowel wegverkeerslawaai als geluid als gevolg van bedrijvigheid.
	o.	Reclamant beroept zich op de Wob om zodoende aan haar de overeenkomst bekend te maken, die de gemeente met Volkshuisvesting heeft gesloten over het plangebied Groot Rijnwijk.	Op 9 januari jongstleden is schriftelijk gereageerd op het beroep dat door reclamant is gedaan in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB). Voor de inhoudelijk beantwoording wordt dan ook naar deze brief (zaaknummer 199385) verwezen.
	p.	Het argument dat met het verlopen van het voorbereidingsbesluit er een bestemmingsplan moet liggen is volgens reclamant een zeer zwak argument. Alleen een	Het voorliggende bestemmingsplan is actueel en uitvoerbaar. Reclamant heeft geen concrete feiten en/of omstandigheden gesteld ter onderbouwing van zijn standpunt.

Indiener zienswijze	Zienswijze		Beantwoording
		bestemmingplan dat actueel en uitvoerbaar is kan tenslotte ook worden vastgesteld.	
5.	o.	Reclamant stelt dat zonder de bereidheid van de gemeente om open over de inhoud en randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan te praten is een integrale planontwikkeling niet mogelijk. Het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan laat reclamant geen andere keuze dan de huidige exploitatie van het bedrijvencomplex nog vele jaren te continueren Aan de zienswijze is door reclamant tevens een toelichting, onderbouwing en financiële analyse op de eerder genoemde onderdelen gevoegd.	Uit de beantwoording van onderdeel g van deze zienswijze valt op te maken dat voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen c.q. minder rigide te maken. Tevens wordt met het bestemmingsplan beoogd het plangebied te herontwikkelen naar de voorgestane functie wonen in combinatie met enkele (kleinschalige) voorzieningen als bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke en commerciële functies. Deze beoogde herontwikkeling van Groot Rijnwijk vormt onderdeel van de transformatie van het Centrum Oost gebied. Gelet op dit grotere, maatschappelijke belang, zal de gemeente indien nodig over gaan tot onteigening van nog niet verworven eigendommen. Met de cijfermatige opstelling van de bijlagen beoogt de familie van der Werf financieel inzicht te geven in de impact van hun stellingen. Deze stellingen zijn hiervoor als niet gegrond beoordeeld. Het ingaan op cijfers verandert daar niets aan.