

199 385
ONTVANGEN 11 DEC. 2017

Keizerstraat 19
7411 HD Deventer
Correspondentieadres:
Postbus 454
7400 AL Deventer

Telefoon 0570 - 613015
Telefax 0570 - 618761
E-mail: info@schoemaker.nu
www.schoemaker.nu

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Arnhem
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Vooraf per telefax: 026-3774830

Inzake: **Borst's Vastgoed Beheer BV/Advies Arnhem**

Doss.: **3-0080**

Deventer, **8 december 2017**

Behandelend advocaat: **I.E. nauta**

E-mail: **i.nauta@schoemaker.nu**

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk

Mijne dames, heren

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Borst's Vastgoed Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan Het Lage Erf 28 te (6816 RK) ARNHEM, te dezer zake domicilie kiezende te (7411 HD) Deventer, aan de Keizerstraat 19, (postadres: Postbus 454, 7400 AL, Deventer), ten kantore van Schoemaker Advocaten, van welk kantoor mr. drs. I.E. Nauta door haar tot haar gemachtigde wordt gesteld met het recht van substitutie, breng ik hierbij een zienswijze in omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Groot Rijnwijk", dat, blijkens de hierbij gevoegde publicatie (**bijlage 1**), momenteel ter visie ligt.

Deze zienswijze heeft betrekking op het gehele bestemmingsplan. Meer in het bijzonder betreft deze zienswijze onder meer de planologische regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen voor de percelen die grenzen aan de Veilingstraat ("bedrijf" met gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied"), de percelen die daar direct achter liggen ("wonen-uit te werken", gebiedsaanduiding "overige zone-deelgebied 3"), de algemene wijzigingsregels (art. 17) en de overige regels (art. 18).

Cliënte is eigenaar van de percelen aan de Veilingstraat 4 t/m 10 en Westervoortsedijk 98 en 99 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nrs. 5064 en 5065. Op deze percelen is omstreeks het jaar 1947 een bedrijfsverzamelgebouw opgericht. Dit bedrijfsverzamelgebouw is momenteel in gebruik ten behoeve van diverse bedrijven. Voor de exacte invulling van dit bedrijfsverzamelgebouw verwijs ik naar de hierbij gevoegde kaarten (**bijlage 2**).

Vigerend bestemmingsplan voor de percelen van cliënte

1.

Ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw van cliënte vigeert het bestemmingsplan "Fluvium

Midden-Westervoortsedijk West”. In dit bestemmingsplan hebben de percelen van cliënte onder meer de bestemming “Bedrijventerrein” met de aanduidingen “bedrijf tot en met categorie 2” en “specifieke vorm van kantoor-1”.

2.

Op de als “Bedrijventerrein” met de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” aangewezen gronden zijn bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk

3.

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Groot-Rijnwijk’ voorziet – op een afstand van ongeveer 26-28 meter van de percelen van cliënte - in de enkelbestemming “wonen uit te werken” met de gebiedsaanduiding “overige zone-deelgebied 3. “De voor “wonen-uit te werken gronden” zijn (onder meer) bestemd voor het wonen. Voor de overige zone-deelgebied 3 geldt, bovenop de algemene uitwerkingsregels, nog het volgende: *Geluidgevoelige bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder (...).*

4.

Aan de overzijde van de Veilingstraat, dus tegenover de bedrijfspanden van cliënte, op een afstand van ongeveer 11-12,5 meter, voorziet het ontwerp bestemmingsplan in de bestemming ‘bedrijf’ alsmede in de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied’.

Ingevolge artikel 17 van de planregels (algemene wijzigingsregels) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden binnen de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” te wijzigen naar de bestemming ‘wonen’ met inachtneming van de volgende regels:

- a. van deze bevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien uit onderzoek is gebleken dat een aanvaardbaar woon-leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. (...)

Waarom cliënte een zienswijze indient

5.

Cliënte dient een zienswijze in omtrent het ontwerpbestemmingsplan “Groot Rijnwijk” – kort gezegd – omdat zij vreest dat in dit bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met haar bedrijfsbelangen. Bij het geluidsonderzoek naar de toelaatbaarheid van woningen in het plangebied is alleen gekeken naar de bestaande situatie op bedrijventerrein Westervoortsedijk. Cliënte vindt zo’n beperkt onderzoek niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Bedrijventerrein Westervoortsedijk is nu eenmaal aanwezig en moet, naar het oordeel van cliënte, niet belemmerd worden door woningbouw. De bestemming “wonen-uit te werken” nabij het bedrijventerrein kan voor belemmeringen zorgen en datzelfde geldt – in meerdere mate – voor de gronden met de bestemming “bedrijf” en de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied”. Cliënte maakt zich met name grote zorgen over de verenigbaarheid van die laatste gebiedsaanduiding in relatie tot haar bedrijfsverzamelgebouw en haar mogelijkheden dit in de toekomst te kunnen blijven verhuren aan (allerhande) categorie 1 en 2 bedrijven. Cliënte zal in deze zienswijze met name ingaan op de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied”, die is opgenomen bij de bestemming “Bedrijf”. Hetgeen zij hieronder stelt geldt

mutatis mutandis echter ook voor de bestemming “wonen-uit te werken” met de gebiedsaanwijding “overige zone-deelgebied 3”, derhalve met betrekking tot artikel 9 en, meer in het bijzonder, met betrekking tot art. 9.2.4.

De algemene wijzigingsregels (art. 17)

6.

De strook grond, aansluitend aan de Veilingstraat, krijgt in het bestemmingsplan Groot Rijnwijk de bestemming ‘bedrijf’ met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’. Cliënte is van oordeel dat geen danwel onvoldoende onderzoek gedaan is naar de gevolgen van de bestemming ‘wonen’ voor bedrijventerrein Westervoortsedijk, in het bijzonder naar bestaande en komende ontwikkelingen van ter plaatse toegelaten bedrijven (voor de percelen van cliënte gaat het om de milieucategorieën 1 en 2, verderop zijn zwaardere milieucategorieën toegestaan).

7.

Ingevolge vaste jurisprudentie van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State had dat onderzoek nu al moeten plaatsvinden. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan immers dient de aanvaardbaarheid van een nieuwe bestemming (in casu “wonen”) in het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven te worden beschouwd indien voldaan is aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarde.

8.

Cliënte verzoekt u, gelet op het vorenstaande en de te betrachten zorgvuldigheid, artikel 17 van de planregels alsmede de daarmee corresponderende aanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” op de verbeelding te schrappen.

9.

Voor het geval de raad daartoe niet overgaat, wijst cliënte er op dat de in artikel 17 genoemde wijzigingsvoorwaarden in het geheel geen rekening houden met het nabij gelegen bedrijventerrein “Westervoortsedijk” en de bedrijfsbelangen van de aldaar gevestigde bedrijven, waaronder de belangen van cliënte. Alleen het aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt in artikel 17 genoemd als één van de in acht te nemen regels bij het wijzigen van de bestemming. Milieucontouren en/of overige milieuhygiënische belemmeringen voor woningbouw worden niet in artikel 17 genoemd. Evenmin bepaalt artikel 17 dat gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt mogen worden (als gevolg van het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid) en dat er geen aantasting plaats mag vinden van (bijvoorbeeld) bestaande milieurechten, de verkeersveiligheid en de parkeersituatie ter plaatse.

10.

Cliënte is van oordeel dat, als uw raad beslist de wijzigingsbevoegdheid te handhaven, ook haar bedrijfsbelangen op objectieve wijze betrokken moeten worden als tot wijziging van de bestemming “bedrijf” in “wonen” besloten wordt. Omdat artikel 17 alleen aandacht besteedt aan het aanvaardbaar woon-leefklimaat en niet aan de bedrijfsbelangen van diegenen die eigenaar of gebruiker zijn van bedrijfspanden op het bedrijventerrein Westervoortsedijk kan artikel 17 niet, althans niet in deze vorm, in stand blijven.

De bestemming “wonen-uit te werken” met aanduiding

11.

Zoals hiervoor al toegelicht geldt volgens cliënte hetzelfde met betrekking tot de bestemming “wonen-uit te werken” en de bij die bestemming opgenomen aanduiding. Ook art. 9.2.4. gaat voorbij aan de bedrijfsbelangen van cliënte en zelfs aan het goed woon- en leefklimaat. Mocht uw raad van oordeel zijn dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deelgebied 3 gega-randeerd kan worden en dat ook de bedrijfsbelangen van cliënte gerespecteerd worden, dan verzoekt cliënte u dit (beter) te motiveren in de toelichting en/of in de nota van zienswijzen of het vaststellingsbesluit.

12.

Cliënte krijgt de indruk dat de aanduiding op de verbeelding (deelgebied 3) en de tekst van art. 9.2.4 niet op elkaar aansluiten. De aanduiding “deelgebied 3” staat wel in het “kopje” van art. 9.2.4, maar niet in de tekst van de planregel. Art. 9.2.4, sub c, vermeldt helemaal niet voor welk aanduiding deze regel nu geldt.

Overige regels

13.

Cliënte heeft ook bezwaar tegen de huidige redactie van artikel 18 (overige regels). Artikel 18 van de Planregels gaat over parkeren, laden en lossen en de mogelijkheden die het college heeft om van deze planregels af te wijken.

14.

Het perceel van cliënte ligt nabij de planlocatie. Gelet op de ligging van de percelen van cli-ente in relatie tot de planlocatie is niet uitgesloten dat ter plaatse van de percelen van cliënte overlast wordt ondervonden als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen.

15.

Ingevolge artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro kan een bestemmingsplan, ten be-hoeve van een goede ruimtelijke ordening, regels bevatten:

- a) waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhan-kelijk wordt gesteld van beleidsregels.*

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. Ge-let hierop biedt artikel 18 onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen en staat niet vast dat in het ka-der van een procedure over de omgevingsvergunning eventuele bezwaren over de toegepaste parkeernorm naar voren kunnen worden gebracht.

16.

De huidige redactie van artikel 18 kan dan ook niet in stand blijven wegens strijd met het be-paalde in artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro. In de huidige redactie kan het aanleg-gen van voldoende parkeerplaatsen niet worden afgedwongen en eventuele bezwaren over de toegepaste parkeernorm niet naar voren worden gebracht.

17.

18.

Gelet op de nu al bestaande problematiek zou cliënte graag met uw gemeente in overleg treden over de aanleg van extra laad- en losplaatsen. Deze wens staat los van de hiervoor geuite zienswijze inzake de verbindendheid en handhaafbaarheid van artikel 18 van de planregels.

Slot

19.

Namens cliënte verzoek ik uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' met haar zienswijze rekening te houden. Meer in het bijzonder verzoekt cliënte uw raad (onder meer) om:

- de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de "bedrijvenstrook" aangrenzend aan de Veilingstraat te laten vervallen vanwege het daarop aansluitende bedrijventerrein "Westervoortsedijk" en de bedrijven die zich daar kunnen vestigen, danwel het artikel zodanig aan te vullen dat daarin (onder meer) de bedrijfsbelangen van cliënte als toetsingscriteria worden opgenomen;
- om diezelfde redenen de bestemming "wonen-uit te werken" en art. 9.2.4 in heroverweging te nemen en,
- art. 18 te herformuleren, in die zin dat een rechtens afdwingbare verplichting ontstaat tot het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid.

Cliënte is desgewenst bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,



I.E. Nauta

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' en Ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk'



Burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem maken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt

het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.800-0201;

het ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk' landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.EPP929-0201.

Ligging plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gevormd door de Westervoortsedijk, de Veilingstraat, de Nieuwe Kade en de Badhuisstraat te Arnhem.

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied maakt, met onder meer Fluvium en het voormalig Coberco-terrein, onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied, ook wel Nieuwe Kadekwartier genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industrie functies naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds bedrijven- en industrieterrein.

Groot Rijnwijk kenmerkt zich door bedrijfsgebouwen en een woonbuurt (Rijnwijk) uit het begin van de vorige eeuw. De bestaande ruimtelijke structuur en de functies sluiten ook hier niet meer aan op de in gang gezette herstructurering van het omliggende gebied.

De beoogde ontwikkeling van Groot Rijnwijk maakt maximaal 381 woningen mogelijk, opgenomen als bestemming 'Wonen-uit werken'. Tevens biedt het bestemmingsplan aan de randen ruimte voor - deels bestaande - (kleinschalige) bedrijfsfuncties en horeca.

Om de beoogde functies ter plaatse van Groot Rijnwijk mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

Inhoud exploitatieplan

Sinds inwerkingtreding van de Wro is het onder omstandigheden noodzakelijk om bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is nodig wanneer het gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling niet is verzekerd. In het plangebied Groot Rijnwijk is dit het geval. Er zijn enkele particulier grondeigenaren in het plangebied waarmee geen overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Daarom is een exploitatieplan verplicht.

In het exploitatieplan worden daarnaast ook kwaliteitseisen aan de inrichting van de openbare ruimte gesteld, die voor partij(en) gelden die (een deel van) de ontwikkeling gaat realiseren.

Voor het exploitatieplan is het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum Oost', zoals in 2012 opgesteld door Bureau Palmbout als uitgangspunt gehanteerd. Ditzelfde ontwerp is in het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' vertaald in de bestemming 'Wonen-uit te werken'. Dit houdt in dat, zodra er een uitwerkingsplan volgt, het exploitatieplan wordt herzien.

Raadplegen stukken

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan liggen met ingang van 3 november 2017 gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 14 december 2017) voor een ieder ter inzage op het stadskantoor, Eusebiusbuitensingel 53. De plannen zijn met ingang van 3 november 2017 ook op internet in te zien.



Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'

De interactieve digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.800-0201>

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend ontwerpbestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres: <https://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.800-/NL.IMRO.0202.800-0201/>

Ontwerp-exploitatatieplan 'Groot Rijnwijk'

De digitale verbeelding van het ontwerp-exploitatatieplan 'Groot Rijnwijk' is te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.EPP929-0201>

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend ontwerp-exploitatatieplan vormen zijn te vinden op het webadres: <https://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.EPP929-/NL.IMRO.0202.EPP929-0201/>

Zienswijze

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-exploitatatieplan indienen bij de gemeenteraad (adres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem).

Informatie

Voor informatie over het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-exploitatatieplan en het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer Meijers, tel.: 026 3773697 (bestemmingsplan) of de heer Kruit (exploitatatieplan), tel.: 026 3773516.

BIJLAGE 2

SCHOEMAKER
advocaten

Postbus 454
7400 AL Deventer

PostNL
Afz. 741 IHD 19

€8,35



NEDERLAND
08.12.17
NetSet PB 826305



Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3

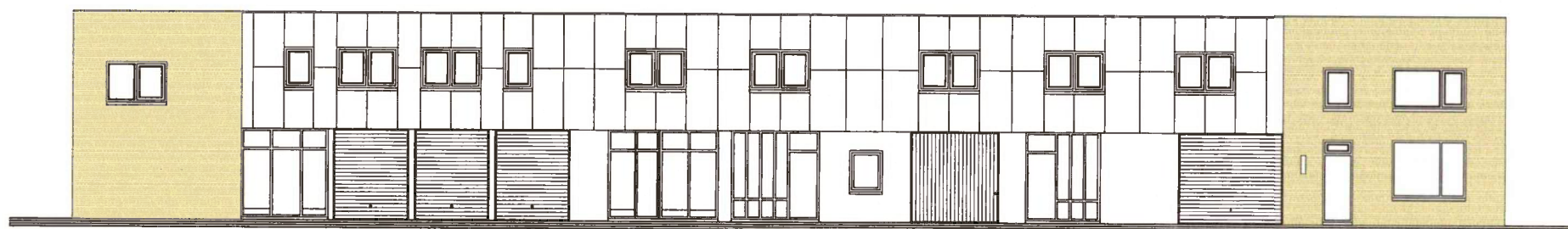


3SRRDT6567312



Aanzicht gevel Westervoortsedijk

Aanzicht gevel Westervoortsedijk



Aanzicht gevel Veilingstraat



Aanzicht gevel binnenzijde richting Westervoortsedijk

Locatie Westervoortsedijk / Veilingstraat

opdr.gever	Borst Vastgoed BV	tel. nr. : 0630371988	Wijziging	e
adres	Het lage erf 28	email: Erik@borstvastgoed.nl	a.	f
plaats	6816RK Arnhem		b.	g
Schaal	1:100 tenzij anders aangegeven		c.	h
Formaat	A1		d.	i
Datum	19-02-2014		maten in het werk controleren	
onderdeel	gevels		constructie volgens opgave constructeur	

Verzamelgebouw bedrijven-kantoren

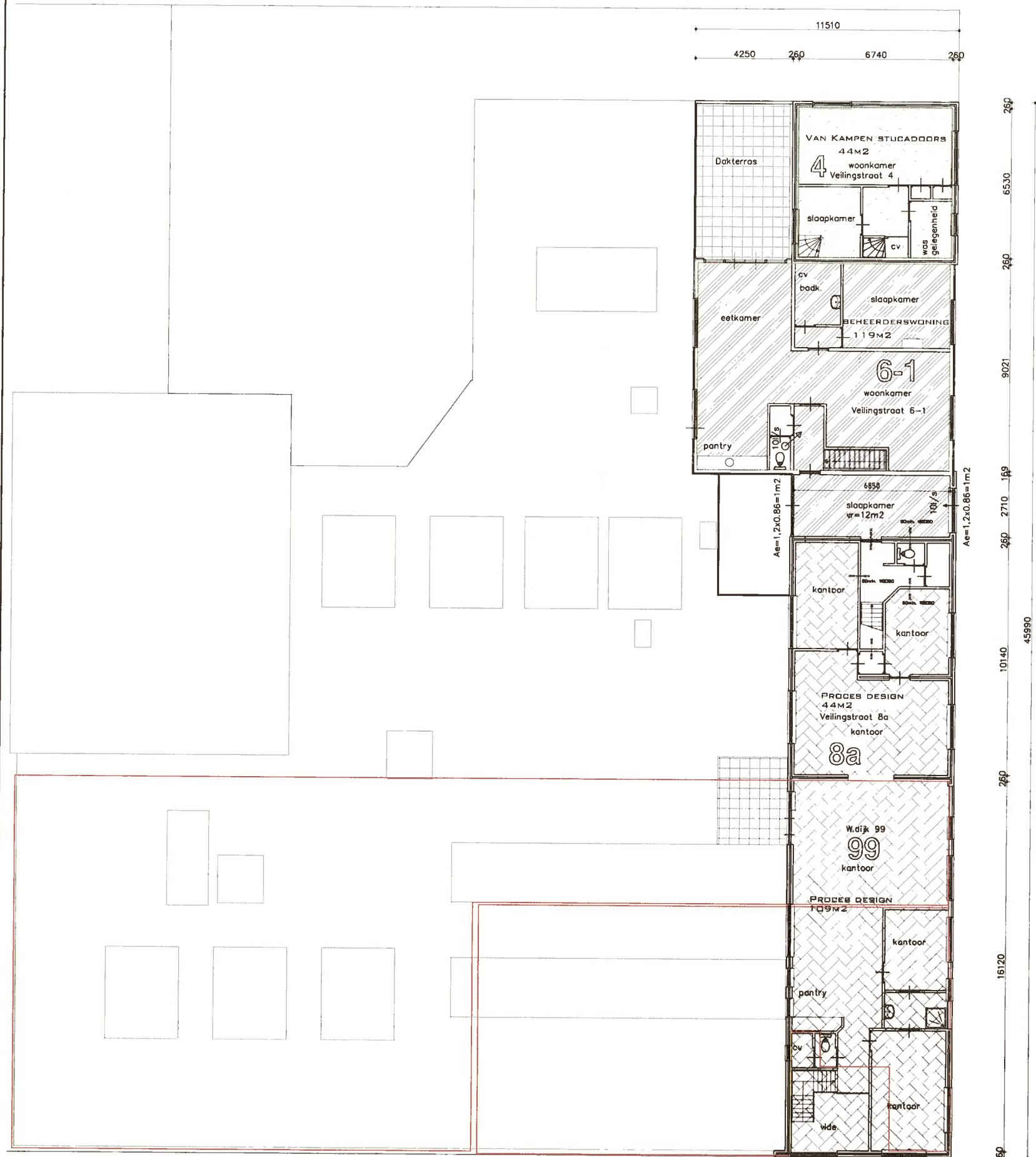
BTLA.nl

BOUWTECHNISCH/ONTWERPBUREAU LAAN
Rijkswegwest 5
6842 BA Arnhem
email: info@BTLA.nl
tel: 06-15171010

elgendom voorbehouden
deze tekening mag alleen
met toestemming van
BTLA doorgegeven
of verspreid worden

Blad no:
03

Voor de uitvoering van de werkzaamheden ga ik ervan uit dat de aannemer of opdrachtgever een CAR-verzekering met de gebruikelijke voorwaarden afsluit waarin BTLA als medeverzekerde is genoemd



Verdieping
gewijzigd

Situatie
Kadastrale gemeente Arnhem
Schaal 1:500
sectie D
nummer 5064



Arcering	Bedrijfsnaam	Adres	BEDRIJFSVLOER	
			Netto oppervlak	parkeerplaatsen
	KOMEET	westervoortse dijk 98	436 m2.	ja
	Proces design	westervoortse dijk 99	124 m2.	ja
	van kampen	Veilingstraat 4	88 m2.	nee
	POTJENS	Veilingstraat 4A	70 m2.	-
	Mousset	Veilingstraat 4B	65 m2.	nee
	Fa PEIJER	Veilingstraat 4C	65 m2.	nee
	parkeerloods	Veilingstraat 4D	65 m2.	nee
	Steamovice	Veilingstraat 6	162 m2.	nee
	beheerderswoning	Veilingstraat 6-1	145 m2.	nee
	Mousset	Veilingstraat 8	633 m2.	ja
	Process Design	Veilingstraat 8a	59 m2.	ja
	Firma Kleinvloer	Veilingstraat 10	204 m2.	ja
	WBDBO grens			
	bovenwoning/kantoor			

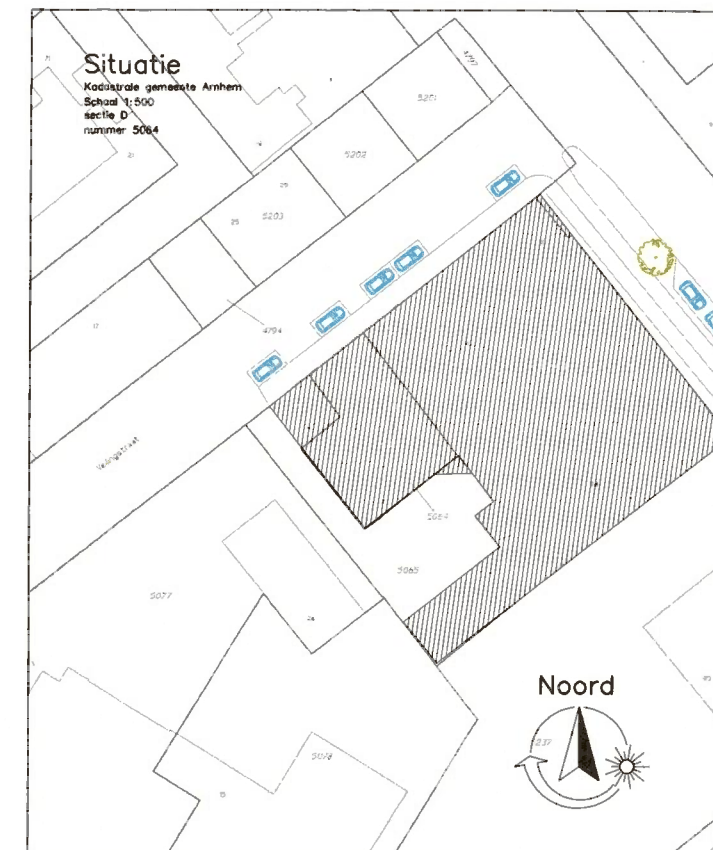
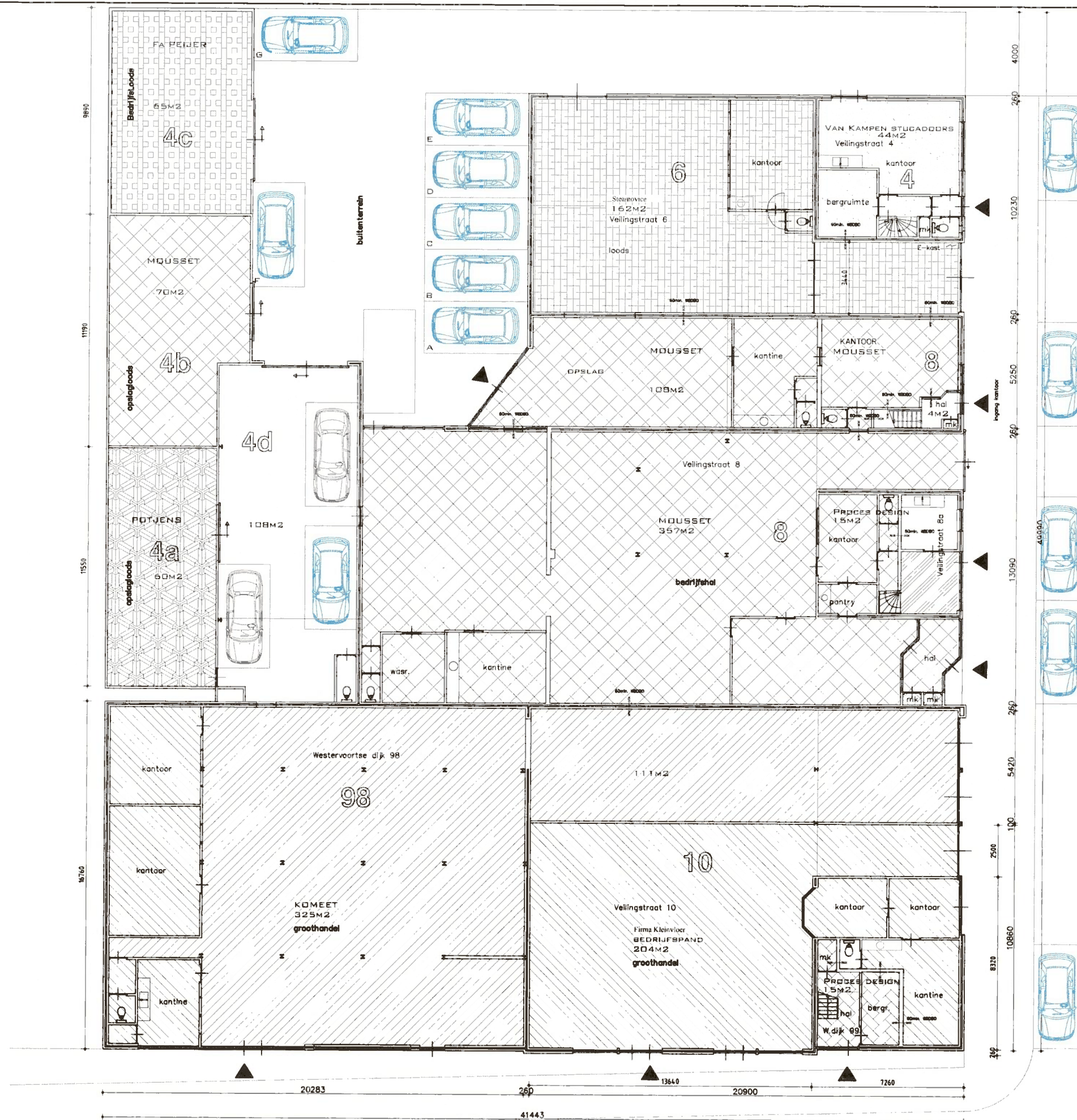
Locatie Westervoortsedijk / Veilingstraat

opdr.gever	Borst Vastgoed BV	tel. nr. : 0630371968	Wijziging	e.
adres	Het IJde erf 28	email: Erik@borstvastgoed.nl	a.	f
plaats	6816RK Arnhem		b.	g
Schaal	1:100 (tenzij anders aangegeven)		c.	h
Formaat	A1		d.	i
Datum	13-07-2017		meten in het werk controleren	
onderdeel	1e verdieping		constructie volgens opgave constructeur	

aanvraag bouwvergunning

		BTLA.nl Bouwtechnisch/ontwerpbureau LAAN Moolweg 5 6831AC Arnhem email: info@BTLA.nl tel: 06-15171010		Blad no: 02

Voor de uitvoering van de werkzaamheden ga ik ervan uit dat de aannemer of opdrachtgever een CAR-verzekering met de gebruikelijke voorwaarden afsluit waarin BTLA als medeverzekerde is genoemd



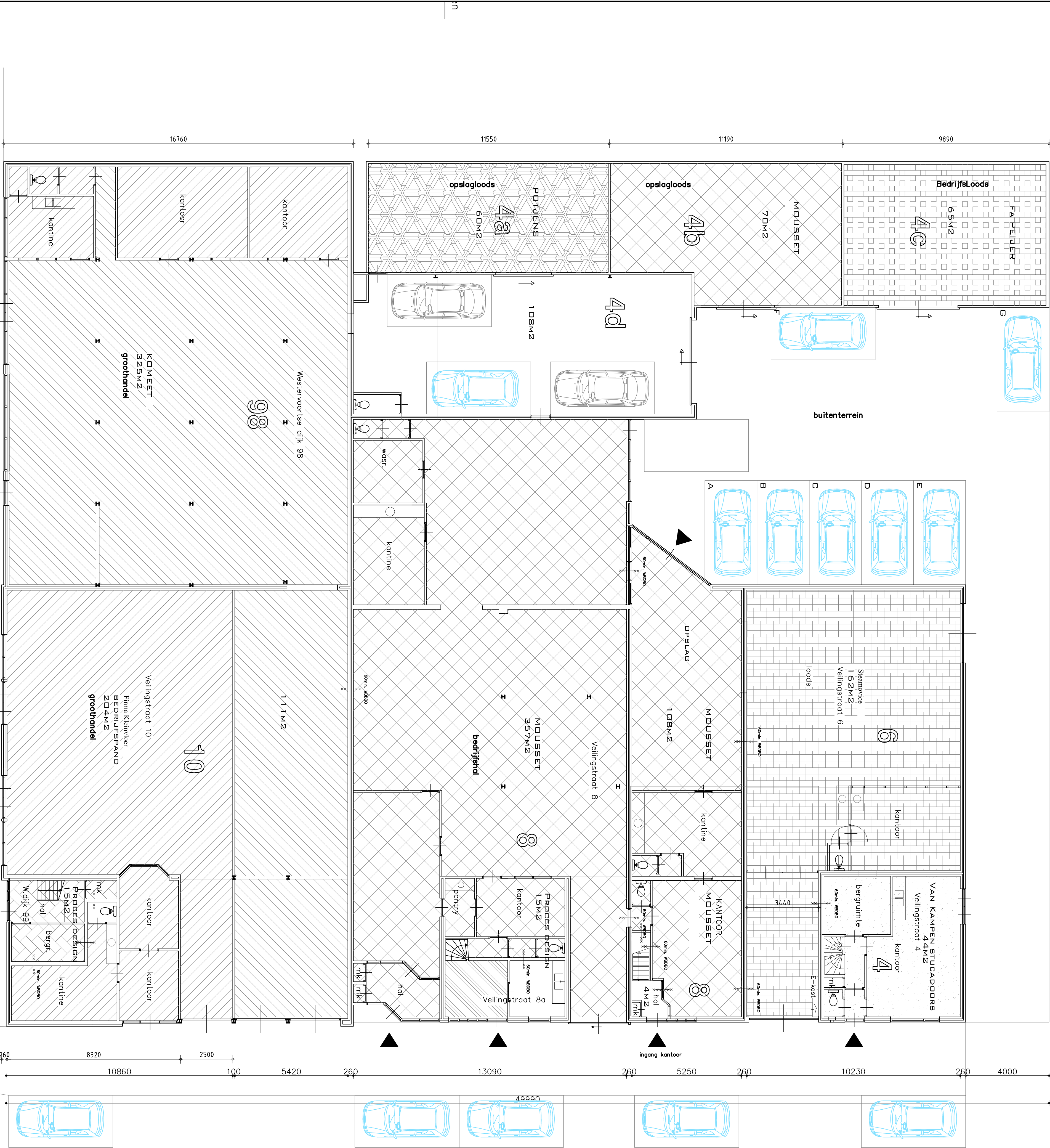
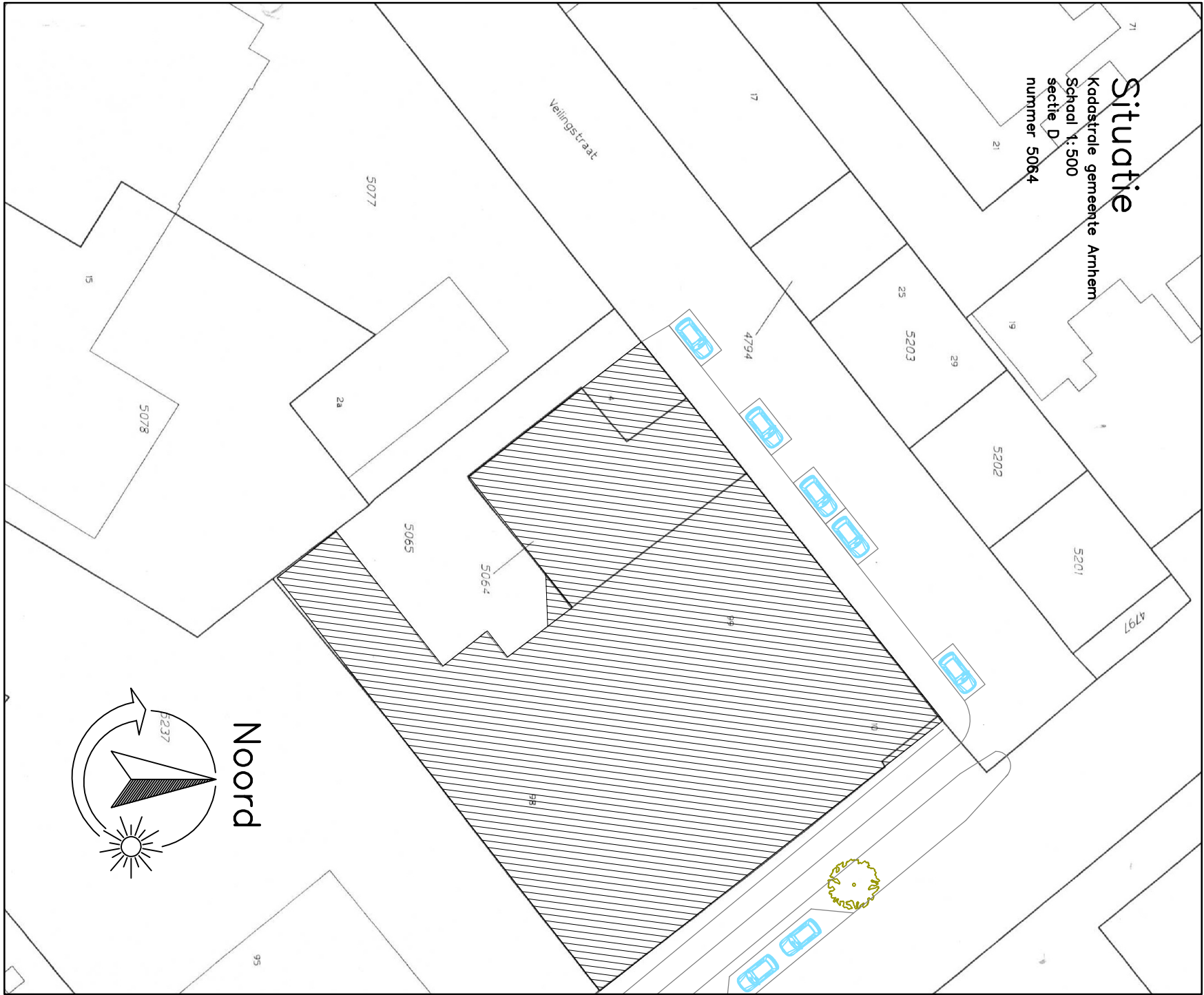
Aanwijzing	Bedrijfsnaam	Adres	BEDRIJFSVLOER Netto oppervlakte	parkeerplaatsen
	KOMEET	westervoortse dijk 98	438 m ²	ja
	Proces design	westervoortse dijk 99	124 m ²	ja
	van kampen	Veilingstraat 4	88 m ²	nee
	POTJENS	Veilingstraat 4A	70 m ²	—
	Mousset	Veilingstraat 4B	85 m ²	nee
	Fa PEIJER	Veilingstraat 4C	85 m ²	nee
	parkeerloods	Veilingstraat 4D	95 m ²	nee
	Steamovica	Veilingstraat 6	162 m ²	nee
	beheerderswoning	Veilingstraat 6-1	145 m ²	nee
	Mousset	Veilingstraat 8	633 m ²	ja
	Process Design	Veilingstraat 8a	59 m ²	ja
	Firma Kleinvloer	Veilingstraat 10	204 m ²	ja
	WBOBO grens			
	bovenwoning/kantoor			

Locatie Westervoortsedijk / Veilingstraat

opdr.gave	Borst Vastgoed Bv	tel. nr. : 0630371988	Wijziging
adres	Het lage erf 28	email: Ert@borstvastgoed.nl	
plaats	6816RK Arnhem		
Schaal	1:100 (tenzij anders aangegeven)		
Formaat	A1		
Datum	12-07-2017		maten in het werk controleren
onderdeel	begane grond bestaand en gewijzigd		constructie volgens opgave constructeur

aanvraag bouwvergunning

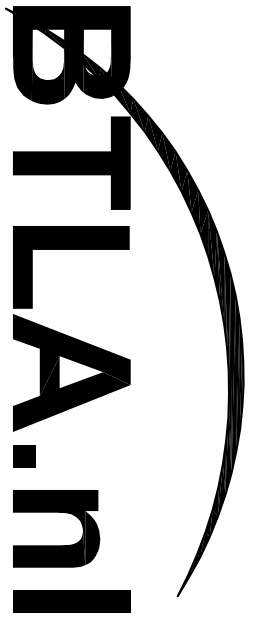
	algemeen voorbehouden deze tekening mag alleen met toestemming van BTLa doorgegeven of vermenigvuldigd worden	Blad no: 01
	BOUWTECHNISCH/ONTWERPBUREAU LAAN Moolweg 5 6831AC Arnhem email: info@BTLa.nl tel: 06-15171010	



Afmeting	Bedrijfsnaam	Adres	BRU/FSN/OCER	Netto oppervl.	porkeerplosten
	KOMMET	westervoortse dijk 98	436 m2	j	
	Proces design	westervoortse dijk 99	124 m2	j	
	van kampen	Veilingstraat 4	88 m2	nee	
	POTJENS	Veilingstraat 4A	70 m2	-	
	Mousset	Veilingstraat 4B	65 m2	nee	
	Fa PELIER	Veilingstraat 4C	65 m2	nee	
	porkeeroods	Veilingstraat 4D	65 m2	nee	
	Steamovics	Veilingstraat 6	162 m2	nee	
	beheerderswoning	Veilingstraat 6-1	145 m2	nee	
	Mousset	Veilingstraat 8	633 m2	j	
	Process Design	Veilingstraat 8a	59 m2	j	
	Firma Kleiniker	Veilingstraat 10	204 m2	j	

Locatie Westervoortsedijk / Veilingstraat			
opdr.grover	Bont Vestiged BV	tel. nr. : 0630371968	Wijziging
adres	het loze erf 28	email: Erik@bontvestiged.nl	
plaats	6818RK Arnhem		
Schaal	1:100 tenzij anders aangegeven		
Formaat	A1		
Datum	12-07-2017		
onderdeel	begane grond bestaand en gewijzigd		

aanvraag bouwvergunning



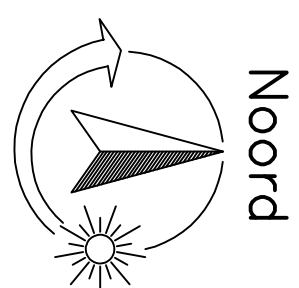
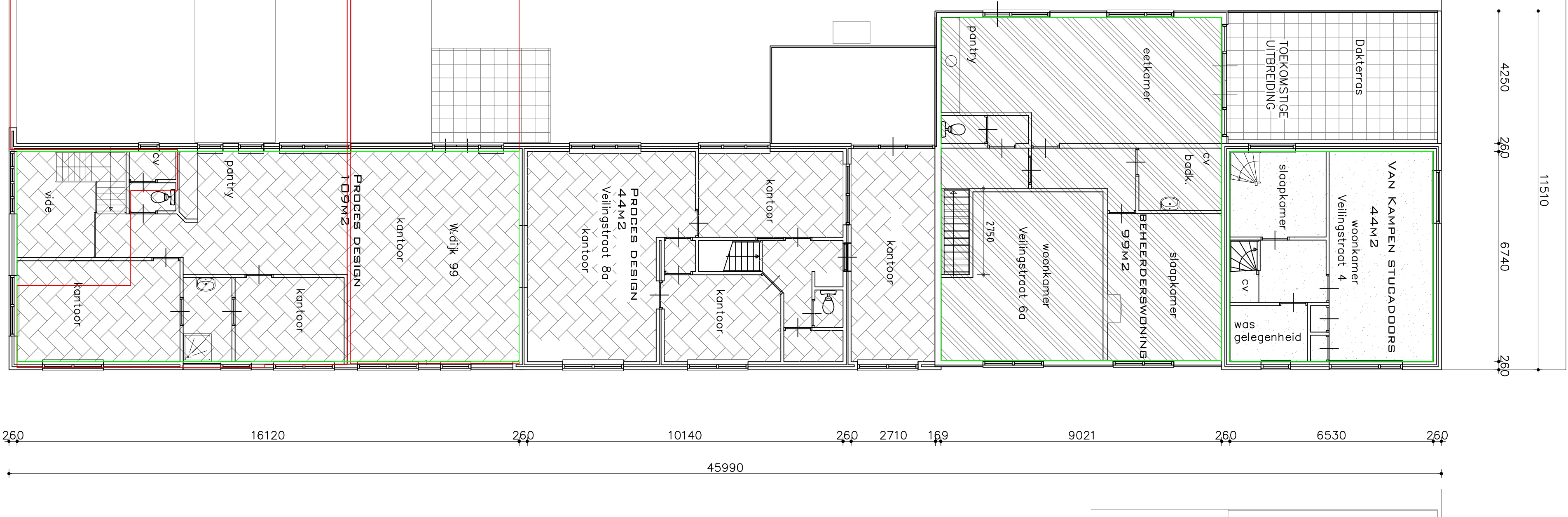
BTLA.nl

BOUWTECHNISCH/ONTWERPBUREAU LAAN

Mooieweg 5
6831NC Arnhem
email: info@BTLA.nl
tel. 06-1517100

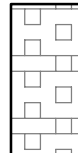
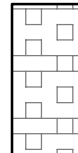
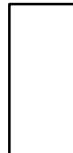
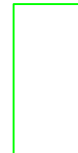
Bid no:
01

Begane grond



Situatie
Kadastrale gemeente Arnhem
School 1:500
sectie D
nummer 5064



Arçerng	Bedrjfsnaam	Adres	BEDRIJFSVLOER Netto oppervlæk	parkeerplaatsen
	KOMEET	westervoortse dijk 98	436 m2.	ja
	Process Design	westervoortse dijk 99	124 m2.	ja
	van kampen	Veilingstraat 4	88 m2.	nee
	POTJENS	Veilingstraat 4A	70 m2.	–
	Mousset	Veilingstraat 4B	65 m2.	nee
	Fa PEIJER	Veilingstraat 4C	65 m2.	nee
	parkeerloods	Veilingstraat 4D	65 m2.	nee
	Bedrjfsruimte	Veilingstraat 6	162 m2.	nee
	beheerderswoning	Veilingstraat 6a	145 m2.	nee
	Mousset	Veilingstraat 8	633 m2.	ja
	Process Design	Veilingstraat 8a	59 m2.	ja
	De KOMEET	Veilingstraat 10	204 m2.	ja
	WBDO grens			
	bovenwoning/kantoor			

Locatie Westervoortsewijk / Veilingstraat				
opdr./gever	Borst, Vastgoed BV	tel. nr. : 06.53371988	Wijziging	e.
adres	Het loope w/ 28		a.	f
plaats	6818RK Arnhem	email: Erik@borstvastgoed.nl	b.	g
School	1:100 tenzij anders aangegeven		c.	h
Formaat	A1		d.	i
Datum	29-05-2017		moeten in het werk controleren	
onderdeel	1e verdeling		contractie volgens opgege contractuur	

uitbreiding bedrijfswoning



eigenom voorbehouden deze tekening mog alleen met toestemming van BTL doorgegeven of vernietigd worden	Bloed no: 02
--	---------------------

Voor de uitvoering van de werkzaamheden ga ik ervan uit dat de aannemer of opdrachtgever een CAR-verzekering met de gebruikelijke voorwaarden afsluit waarin BTLA als medeverzekerde is genoemd

INGEKOMEN - 8 DEC. 2017



Gemeenteraad Arnhem
~~Postbus 99~~
6800 AB ARNHEM

Stationsplein 13
1211 EX Hilversum

Postbus 224
1200 AE Hilversum
T 088 625 16 00



Datum	5 december 2017	Behandeld door	Wim Cotugno
Uw kenmerk	Groot Rijnwijk ontw bestemmingsplan en exploitatieplan	Telefoon	06 53725921
Ons kenmerk	WC/171205/OV	E-mail	w.cotugno@connexxion.nl
Onderwerp	zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Rijnwijk		

Geachte Raadsleden,

B&W van de gemeente Arnhem hebben het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan Groot Rijnwijk ter inzage gelegd vanaf 3 november 2017. Het ontwerpbestemmingsplan moet woningbouw mogelijk maken in het gebied omsloten door de Westervoortsedijk (noordzijde), de Veilingstraat (oostzijde), de Nieuwe Kade (zuidzijde) en de Badhuisstraat (westzijde). Het plangebied is gelegen op korte afstand van de remise van Connexxion. Beoogd wordt woningbouw aan de Zuidzijde van de remise van Connexxion met een minimale hoogte van 12 meter en een maximale hoogte van 20 meter.

Gevolgen plan voor Connexxion

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op korte afstand van de remise van Connexxion. In een eerder stadium heeft Connexxion reeds aangegeven dat de komst van de woningen geen gevolgen mag hebben voor de bedrijfsvoering en de mogelijkheid voor activiteiten op het terrein van de inrichting. Met de gemeente zijn hierover reeds gesprekken gevoerd waarbij de gemeente heeft aangegeven dit uitgangspunt te onderschrijven. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan (en in het verlengde daarvan ook andere bestemmingsplannen in de directe omgeving) zal daar, volgens de gemeente, rekening mee worden gehouden.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan houdt evenwel nog onvoldoende rekening met de activiteiten van Connexxion. Hierbij zijn de milieuaspecten en daarbij voor Connexxion geldende bepalingen van het Activiteitenbesluit van belang.

In rapport M.2016.0889.00.R001 d.d. 23 oktober 2017 (versie 03, status definitief) van DGMR worden de resultaten van de milieuonderzoeken beschreven. Voor Connexxion is hierbij met name het aspect geluid (direct en indirect geluid) van belang. In het verlengde daarvan zijn mogelijk ook nog andere milieuaspecten relevant doch daar zal in dit schrijven vooralsnog niet op worden ingegaan. In een later stadium kan dit mogelijk nog nader worden onderzocht.

Industrielawaai (direct geluid)

De remise valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidniveaus op de gevels van woningen. Nu op korte afstand van de remise woningbouw mogelijk wordt gemaakt zal, bij gelijkblijvende normstelling, de remise worden beperkt in haar activiteiten.

Dit kan worden ondervangen door het vaststellen van deugdelijke maatwerkvoorschriften. Dit is evenwel nog niet gebeurd. Het moge duidelijk zijn dat Connexxion niet akkoord kan gaan met de realisatie van woningbouw (en daarmee het voorliggende bestemmingsplan) zolang er nog geen maatwerkvoorschriften geluid voor de remise zijn opgesteld. In het rapport van DGMR wordt aangegeven dat de gemeente Arnhem voornemens is aangepaste maatwerkvoorschriften op te stellen (onderaan pagina 14 van het rapport). Hierbij wordt opgemerkt dat bij de planvorming is uitgegaan van het rekenmodel dat door bureau Peutz op 10 oktober 2017 is aangeleverd. Hieromtrent wordt het volgende opgemerkt:

- het betreffende rekenmodel is nog niet geheel geaccordeerd. Hierover is nog overleg gaande tussen gemeente en Connexxion;
- bevreemdend is dat in het DGMR-rapport wordt geconcludeerd dat op slechts één punt sprake is van een overschrijding van de streefwaarde in de nachtperiode. Uit berekeningen met het voornoemde model door Peutz blijkt dat sprake is van overschrijdingen van 1 dB in de avondperiode en 2 dB in de nachtperiode ten gevolge van alleen Connexxion. De onderbouwing in het bestemmingsplan is op dit punt ondeugdelijk.

In het geluidonderzoek wordt uitgegaan van een volledig absorberende bodem ($B = 1$). Een overzicht van de reflecterende bodemgebieden ontbreekt. Voor stedelijk gebied (zoals het onderhavige) ligt een absorberende bodem niet voor de hand. Hiermee zullen de geluidniveaus worden onderschat (in praktijk zullen hogere geluidniveaus optreden).

Subconclusie

- Zolang de akoestische situatie van Connexxion nog niet adequaat is vastgelegd middels maatwerkvoorschriften kan Connexxion niet akkoord gaan met de mogelijkheid van woningbouw;
- Bij het vaststellen van de maatwerkvoorschriften moet worden uitgegaan van de juiste uitgangspunten. Dit is thans niet het geval.

Wegverkeerslawaaai (indirect geluid)

In hoeverre bij de beoordeling van wegverkeerslawaaai voldoende rekening wordt gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de remise kan niet worden overzien. Hiervoor bevat het genoemde rapport onvoldoende informatie. De wel opgenomen informatie doet vermoeden dat de invloed van Connexxion is onderschat.

Het moge duidelijk zijn dat de remise, gelet op de aard van de inrichting, leidt tot relatief grote verkeersaantallen in met name de nachtperiode. Dit zal op één of andere manier verdisconteerd moeten worden in de berekening van het wegverkeerslawaaai en de op basis daarvan vast te stellen hogere grenswaarden.

Ook voor de berekening van wegverkeerslawaaai zal moeten worden uitgegaan van de juiste bodemgebieden (zie hierboven).

Conclusie

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat het voorliggende bestemmingsplan beperkingen oplevert voor de bedrijfsactiviteiten van Connexxion. Zonder formele vastlegging van de voor Connexxion benodigde milieuruimte (middels maatwerkvoorschriften op het Activiteitenbesluit) zal de beoogde woningbouw tot beperkingen leiden.

Dit zal moeten geschieden **voordat** het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij zal moeten worden uitgegaan van de juiste uitgangspunten. Met name het voor het aspect geluid gebruikte rekenmodel is nog onvoldoende gevalideerd.

Datum 5 december 2017
Onderwerp zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Rijnwijk
Ons kenmerk WC/171205/OV
Pagina 3 van 3

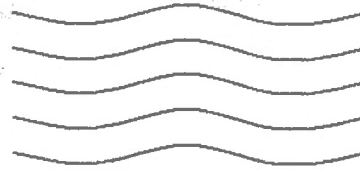
Met vriendelijke groet,

drs. W.E. Cotugno
Milieucoördinator, adviseur

CC:

- Peutz;
 - Connexion Vastgoed;
 - Connexion Facilities;
 - Connexion Fleetmanagement;
 - Connexion OV;
- Gert Lassche;
Jan Geert ten Hove en Frank Bleijlevens;
Marc Pruis;
Rinus Ugen, Hans Harleman en Rob Weerden;
Juil van Hout, Rene Hassing en Ruud Storteboom

connexxion



H14CC #8531XDX#00#0000#



3SRRDT6089367

AANGETEKEND (10307)

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

datum: 12 december 2017
onze referentie: 68195_De Smidse/bp Fluvium Midden-Westervoortsedijk West en
bp Groot Rijnwijk
documentnummer: 21271204
uw referentie: -
betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan
"Groot Rijnwijk"
behandeld door: mr. C.F. Geerdes, advocaat
T rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 45
F rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 42
e-mail: c.geerdes@pvdb.nl
tevens per e-mail: carine.schuring@arnhem.nl; griffie@arnhem.nl

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Als advocaat en gemachtigde van cliënten, De Smidse BV, De Smidse Holding BV, EB Beheer BV, MB Beheer BV en de gebroeders Bartels (hierna tezamen en in enkelvoud: De Smidse) dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Groot Rijnwijk" en het ontwerpexploitatieplan "Groot Rijnwijk", zoals dat met ingang van 3 november 2017 voor een periode van zes weken (derhalve tot en met donderdag 14 december 2017) ter inzage ligt (**bijlage 1**).

Deze zienswijze ziet op alle plandelen, planregels en bestemmingen, zowel ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan.

Achtergrond

De Smidse veronderstelt uw raad bekend met haar bedrijf en haar activiteiten. In de periode 2015-2017 is De Smidse ook veelvuldig in contact geweest met uw raad in verband met het bestemmingsplan "Fluvium Midden-Westervoortsedijk West", onder meer in het kader van een zienswijze tegen dat plan. Zoals eveneens bekend verondersteld, is het bestemmingsplan "Fluvium Midden-Westervoortsedijk West" – onder meer voor zover het de in het plangebied opgenomen woningen betrof – vernietigd, juist vanwege de aanwezigheid van De Smidse en de door de Raad van State geconstateerde onverenigbaarheid van de activiteiten van De Smidse met de woonfunctie.

Thans wordt niet aan de overzijde van De Smidse, maar direct aan de westzijde van De Smidse een nieuwe woningbouwlocatie geprojecteerd in het ontwerpbestemmingsplan "Groot Rijnwijk".

Vanaf november van dit jaar is het overleg tussen vertegenwoordigers van de gemeente en De Smidse, om een concrete oplossing te vinden ten aanzien van het samengaan van de bedrijfsactiviteiten van De Smidse met de geplande woningbouw, opgestart. Op het moment van het opstellen van deze zienswijze is de oplossing er nog niet. Deze zienswijze wordt dan ook ter behoud van rechten ingediend.

Gebleken is inmiddels dat, in verband met het zoeken naar een oplossing, de ontwikkeling ten aanzien van Groot Rijnwijk en Fluvium Midden-Westervoortsedijk West in elkaar grijpen. Sterker, de vergelijking met de problematiek Fluvium Midden dringt zich op. Ten aanzien van beide locaties conflicteert de bedrijfsbestemming/bedrijfsactiviteiten van De Smidse met de (geprojecteerde) woningbouw en vindt er een overschrijding van de geluidsnormen plaats.

Gelet op de belangen van De Smidse ziet deze zienswijze met name op het aspect geluid. Daarnaast worden enkele andere van belang zijnde onderwerpen onder uw aandacht gebracht, waaronder de parkeerproblematiek.

Aard en opzet van het plan

Delegatie aan burgemeester en wethouders

Het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende ontwerpexploitatieplan "Groot Rijnwijk" is een zogenaamd globaal bestemmingsplan. Er wordt gewerkt met drie uitwerkingsgebieden, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Daarnaast is er aan de meest oostelijke zijde van het plangebied, ter plaatse van de bedrijfsbestemming (geen onderdeel van het exploitatieplan) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aldaar op termijn ook woningen te realiseren. Zowel het vaststellen van uitwerkingsplannen (deelgebied 1, 2 en 3) als het vaststellen van een wijzigingsplan (de bedrijfsbestemming) is zo opgezet dat de bevoegdheid tot vaststelling van die plannen door uw raad wordt gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad komt na vaststelling van dit globale plan dus niet meer in beeld.



Juist vanwege de globaliteit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en de onzekerheid over de toekomstige, concrete inrichting van het gebied - ook in verband met de bedrijfsbestemming die op dit moment nog een soort van natuurlijke barrière vormt tussen de bedrijven en het achterliggende woongebied (geprojecteerd) - kan naar de overtuiging van De Smidse op dit moment niet gesteld worden dat ter plaatse van de (geprojecteerde) woningbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voorts heeft De Smidse moeten vaststellen dat Groot Rijnwijk tot nieuwe beperkingen aan haar bedrijfsvoering leidt.

Duidelijkheid vooraf

Na bestudering van de bij het ontwerpbestemmingsplan "Groot Rijnwijk" behorende stukken, kan De Smidse zich niet aan de indruk onttrekken dat de opstellers van het ontwerpbestemmingsplan ervan uitgegaan zijn dat er een passende oplossing voor De Smidse voorafgaand aan vaststelling van het plan zal worden gevonden. Die oplossing is er op dit moment evenwel nog niet.

Voor de goede orde, het enkele feit dat in dit bestemmingsplan met nog nader te doorlopen procedures (uitwerkingsplannen/wijzigingsplan) wordt gewerkt, laat onverlet dat ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan (het moederplan) de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het samengaan van de functies wonen en bedrijvigheid, al vast moet staan. Dat is nu niet het geval.

Beoordeling van de ontwerpplannen

Het huidige ontwerpbestemmingsplan en de in dit verband geformuleerde planregels kunnen de toets der kritiek nu in ieder geval niet doorstaan. Dit wordt hierna toegelicht, meer specifiek ten aanzien van geluid. In dit verband heeft Bureau Peutz een notitie opgesteld (**bijlage 2**), waarvan de inhoud hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op geluid in algemene zin, waarna specifiek wordt ingezoomd op de planregels.

Geluid: algemeen

Onder verwijzing naar bijlage 2 merkt De Smidse het volgende op:

- 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;
- 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 afwijkmogelijkheid zoals aangegeven in stap 3 van de VNG-publicatie geldt alleen voor piekgeluiden vanwege aan- en afrijdend verkeer. 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 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;
- 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;
- bij het ontwerpen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het stedenbouwkundige plan. Bovendien is een maximum bouwhoogte opgenomen. Indien uit

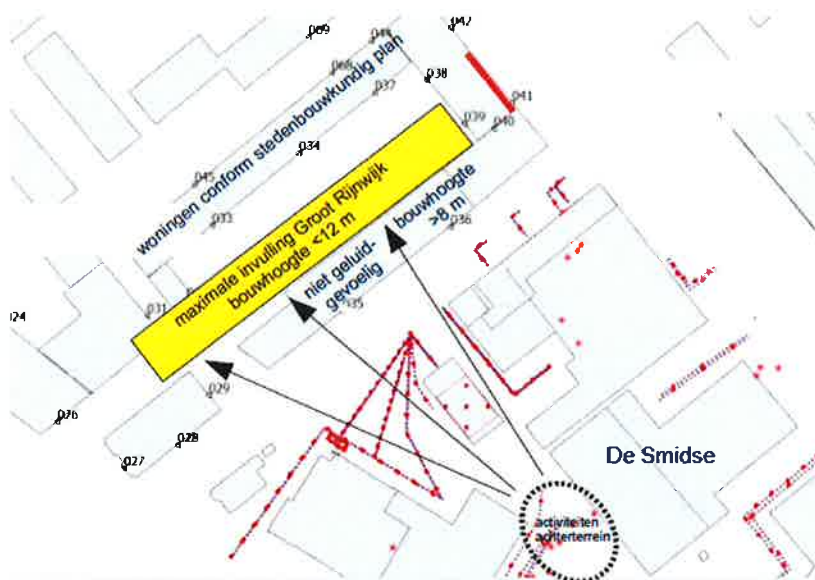
wordt gegaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan dan wel het stedenbouwkundige plan, houden de conclusies uit het milieuonderzoek geen stand.

- gebleken is dat in het milieuonderzoek is gerekend met de verder weg gelegen woningen conform het stedenbouwkundig plan;
- 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;
- 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.

Geluid en andere aspecten: planregels

De rode lijn van de kritiek van De Smidse op het huidige ontwerp is dat de regeling zoals opgenomen op de planverbeelding en planregels, de noodzakelijke geluidbuffer tussen de bedrijven (waaronder De Smidse) en de woningen op geen enkele wijze planologisch is geborgd. De verschillende bestemmingen zoals 'bedrijf', 'wonen uit te werken' en 'verkeer' bevatten wel (beperkte) planologische *mogelijkheden* om geluidwerende voorzieningen te treffen, maar het oprichten dan wel het in stand houden daarvan (zoals de bedrijfsbebouwing en geluidwerende voorzieningen) is niet *voorgeschreven*, al dan niet in een vorm een voorwaardelijke verplichting.

Het geluid vanwege De Smidse, maar ook van andere bedrijven, zal 'tussen' en 'boven' de verschillende bestemmingen zijn weg naar de geluidgevoelig bestemming vinden. Zie ook de door Peutz opgestelde figuur, zoals hieronder nogmaals weergegeven.



De bedrijfsbestemming kan gelet op de huidige planregeling ook niet beschouwd worden als een geluidwerende voorziening (wijzigingsbevoegdheid wonen, geen sloopverbod).

Voorts geldt, zoals aangegeven, dat de maximale invulling van het toekomstige bestemmingsplan niet is doordacht en dat bovendien niet is doordacht wat de ruimtelijke gevolgen zijn bij wijziging/uitwerking van de verschillende bestemmingen.

Hierna worden tegen deze achtergrond enkele gebreken in de planregeling opgesomd, hetgeen overigens nog geen uitputtend overzicht is:

- artikel 3. bedrijf: de bedrijfsbestemming heeft een geluidwerende functie voor het 'achterliggende' terrein, maar die functie heeft in de planregels geen regeling gevonden. In artikel 3.1 onder a sub 4 is slechts de mogelijkheid opgenomen voor geluidafschermende voorzieningen, maar dat heeft met borging niets te maken;
- voorgaande geldt ook voor de bestemming gemengd, waarbij aanvullend geldt dat op die bestemming geluidwerende voorzieningen niet zijn toegelaten;
- idem, ten aanzien van groen (artikel 5);
- idem ten aanzien van verkeer, waarbij ook geldt dat geluidwerende voorzieningen zijn gemaximeerd tot maximaal 5 meter. Niet inzichtelijk is gemaakt of deze maximale bouwhoogte volstaat, waarbij met name het 'gat' tussen de bestemming gemengd en bedrijven uit te werken in het oog springt;
- artikel 9. Ook artikel 9 bevat geen borging van noodzakelijke geluidwerende voorzieningen, waaronder de geluidluwe gevels;
- artikel 9.2.1, onder a. Er worden meer woningen in de planregels mogelijk gemaakt dan dat er op de planverbeelding staan aangegeven. Kennelijk is men in de veronderstelling dat ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen woningen zullen worden gerealiseerd, maar de aanvaardbaarheid daarvan is nu juist niet beoordeeld;
- 9.2.1 onder b. Het stedenbouwkundig plan is in geen enkel opzicht juridisch geborgd. Er wordt wel verwezen naar de stedenbouwkundige opzet, maar er staat niet dat het stedenbouwkundig plan in acht moet worden genomen. Gelet op de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van de uitwerking van de verschillende deelgebieden, kan er een totaal ander plan worden gerealiseerd, dan thans stedenbouwkundig is voorzien. Zo kan op grond van de uitwerkingsregels van de deelgebieden 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;
- 9.2.1 onder c 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;
- in de uitwerkingsregels wordt ten onrechte de geluidproblematiek naar de toekomst verschoven. Zie bijvoorbeeld 9.2.4 onder c. 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;
- datzelfde gebrek kent artikel 9.4 en onder de gegeven omstandigheden is een afwijking van een bouwverbod (artikel 9.3) ontoelaatbaar;
- voorts geldt dat de in de algemene regels opgenomen (afwerkings)regels niet zijn doordacht op hun planologische aanvaardbaarheid. In artikel 16 lid 2 is bijvoorbeeld de mogelijkheid 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;

- artikel 17. In dit artikel wordt de realisatie van 20 woningen op tijdens de huidige bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt. Als gesteld 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. Wat verder opvalt is dat de betreffende strook buiten het exploitatiegebied is 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.

Verkeer en parkeren

Het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen is een bekend knelpunt ten aanzien van de Westervoortsedijk West. Ook in het kader van het zoeken naar een oplossing voor De Smidse is hier tegenaan gelopen. In de plantoelichting is niet inzichtelijk gemaakt hoe dit bestemmingsplan gaat voorzien in het opvangen van de eigen parkeerbehoefte. Op grond van de beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem dient per rijwoning of halfvrijstaande woning of appartement een parkeernorm gehanteerd te worden van respectievelijk 1,5/woning, 1,8/woning, 1,0-1,6/appartement. De ruimte voor de met het plan te genereren parkeerbehoefte is in ieder geval niet op het maaiveld te vinden en in het exploitatieplan wordt een onrendabele top geconstateerd ten aanzien van het realiseren van de (gebouwde) parkeervoorzieningen. Daarbij wordt overigens uitgegaan van één parkeerplaats per woning, wat dus gelet op de geldende normen tekortschiet. Bovendien is er geen rekening gehouden met de potentieel enorme verkeersdruk vanwege de ruime mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor een bedrijf of beroep aan huis. De Smidse vreest dan ook dat zij geconfronteerd zal worden met 'overloop' van parkeerders, die plangebied Groot Rijnwijk aan willen doen. Sterker nog, in de plantoelichting wordt reeds voorgesorteerd op de mogelijke overloop (paragraaf 4.4.2, waarin staat vermeld dat ook in de omliggende straten, waaronder de Westervoortsedijk (de Parallelweg) kan worden geparkeerd door bewoners en bezoekers).

Tevens staat in de plantoelichting vermeld dat, vanwege de in het plan beoogde fasering (welke fasering overigens niet is geborgd), de situatie kan ontstaan dat er in een blok niet direct voldoende bezoekersparkeren kan worden gerealiseerd. Bezoekersparkeren wordt op een iets grotere loopafstand door de gemeente acceptabel geacht, en daarmee kennelijk het afwentelen van het parkeerprobleem op het omliggende gebied (waaronder De Smidse). De aanvaardbaarheid daarvan is niet inzichtelijk gemaakt.

Uitvoerbaarheid en financiële tekorten

Een uitvoerbaarheidsparagraaf ontbreekt in de plantoelichting, wat mede gelet op de complexiteit van de ontwikkeling en de (financiële) risico's van het project, opvallend is.

Gelet op de hiervooresignaleerde knelpunten, onder meer ten aanzien van de bedrijfsbestemming (wijzigingsbevoegdheid), is het niet aannemelijk dat dit bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar zal worden gerealiseerd. Uit het exploitatieplan volgt dat er nog verwerving dient plaats te vinden van verschillende gronden/bedrijven. De Smidse heeft niet gelezen dat de gemeente desnoods bereid is om het middel van onteigening in te zetten om tot planrealisatie te komen. Voorts is niet duidelijk of de gemeente instaat voor eventuele tekorten. Nu de volledige verantwoordelijkheid van de verdere besluitvorming/ontwikkeling van het gebied aan burgemeester en wethouders wordt gedelegeerd, is ook niet duidelijk of/op welke wijze de raad eventueel budget beschikbaar kan/zal stellen om tot een tijdige planrealisatie te komen.

Ladder

Blijkens de plantoelichting is slechts voor 205 woningen een groen licht verkregen van de regio. Voor de overige woningen wordt een beroep gedaan op de harde plancapaciteit. Het gaat hier echter niet om harde plancapaciteit. Voorts geldt dat de kwalitatieve opgave/behoefte niet is onderbouwd, terwijl blijkens de stukken behorende bij de exploitatieplan wel al zicht is op de

verschillende woonmilieus/doelgroep. Er wordt dan ook geen, althans onvoldoende, inzicht gegevens in de behoefte aan de ontwikkeling. Dat is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Fasering

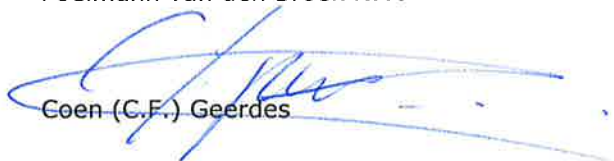
Gelet op het voorgaande, had het volgens De Smidse voor de hand gelegen om de fasering verplicht voor te schrijven in het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan. Er wordt wel gesproken van deelgebied 1,2 en 3, maar een verplichte fasering is niet opgenomen. Ten aanzien van deelgebied 3 knelt de ruimtelijke aanvaardbaarheid zondermeer het meest, maar op grond van de planregels kan dit deelgebied 3 ook als eerste opgepakt worden.

Conclusie en verzoek

Middels dit bestemmingsplan wordt de basis gelegd voor de gebiedsontwikkeling door het college (delegatie uitwerkingsplannen/wijzigingsplan). Na Fluvium, wordt De Smidse ook aan de westzijde 'ingebouwd' met geluidgevoelige bestemmingen. Plan/procedure Fluvium dreigt zich naar huidige stand van zaken te herhalen, nu De Smidse heeft moeten vaststellen 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. Geluidnormen worden overschreden, maar ook anderszins vertoont het plan gebreken, onder meer ten aanzien van de juridische borging van noodzakelijk maatregelen.

Er wordt op dit moment gesproken over een oplossing, maar op het moment van schrijven is deze oplossing er nog niet. De Smidse is uiteraard bereid om uw raad erover te blijven informeren hoe de zoektocht naar een oplossing verloopt. Gelet op dit lopende proces, behoudt De Smidse zich ook het recht voor om voorgaande zienswijze nader aan te vullen.

Hoogachtend,
Poelmann van den Broek N.V.



Coen (C.F.) Geerdes

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' en Ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk'



Burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem maken op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt

het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.800-0201;

het ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk' landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.EPP929-0201.

Ligging plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gevormd door de Westervoortsedijk, de Veilingstraat, de Nieuwe Kade en de Badhuisstraat te Arnhem.

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied maakt, met onder meer Fluvium en het voormalig Coberco-terrein, onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied, ook wel Nieuwe Kadewijk genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industriegebieden naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds bedrijven- en industrieterrein.

Groot Rijnwijk kenmerkt zich door bedrijfsgebouwen en een woonbuurt (Rijnwijk) uit het begin van de vorige eeuw. De bestaande ruimtelijke structuur en de functies sluiten ook hier niet meer aan op de in gang gezette herstructurering van het omliggende gebied.

De beoogde ontwikkeling van Groot Rijnwijk maakt maximaal 381 woningen mogelijk, opgenomen als bestemming 'Wonen-uit werken'. Tevens biedt het bestemmingsplan aan de randen ruimte voor - deels bestaande - (kleinschalige) bedrijfsfuncties en horeca.

Om de beoogde functies ter plaatse van Groot Rijnwijk mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

Inhoud exploitatieplan

Sinds inwerkingtreding van de Wro is het onder omstandigheden noodzakelijk om bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is nodig wanneer het gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling niet is verzekerd. In het plangebied Groot Rijnwijk is dit het geval. Er zijn enkele particulier grondeigenaren in het plangebied waarmee geen overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Daarom is een exploitatieplan verplicht.

In het exploitatieplan worden daarnaast ook kwaliteitseisen aan de inrichting van de openbare ruimte gesteld, die voor partij(en) gelden die (een deel van) de ontwikkeling gaat realiseren.

Voor het exploitatieplan is het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum Oost', zoals in 2012 opgesteld door Bureau Palmbout als uitgangspunt gehanteerd. Ditzelfde ontwerp is in het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' vertaald in de bestemming 'Wonen-uit te werken'. Dit houdt in dat, zodra er een uitweringsplan volgt, het exploitatieplan wordt herzien.

Raadplegen stukken

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan liggen met ingang van 3 november 2017 gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 14 december 2017) voor een ieder ter inzage op het stadskantoor, Eusebiusbuitensingel 53. De plannen zijn met ingang van 3 november 2017 ook op internet in te zien.



Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'

De interactieve digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.800-0201>

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend ontwerpbestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres: <https://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.800-/NL.IMRO.0202.800-0201/>

Ontwerp-exploitatieplan 'Groot Rijnwijk'

De digitale verbeelding van het ontwerp-exploitatieplan 'Groot Rijnwijk' is te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.EPP929-0201>

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend ontwerp-exploitatieplan vormen zijn te vinden op het webadres: <https://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.EPP929-/NL.IMRO.0202.EPP929-0201/>

Zienswijze

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan indienen bij de gemeenteraad (adres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem).

Informatie

Voor informatie over het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan en het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer Meijers, tel.: 026 3773697 (bestemmingsplan) of de heer Kruit (exploitatieplan), tel.: 026 3773516.

BIJLAGE 2

Notitie

betreft: Beoordeling ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'

datum: 12 december 2017

referentie: EBo/EBo//F 20454-5-NO-001

1 Inleiding

In opdracht van en namens De Smidse B.V. aan de Westervoortsedijk 95 te Arnhem zijn de akoestische consequenties voor De Smidse vanwege het ontwerpbestemmingplan 'Groot Rijnwijk' bepaald.

Het plan 'Groot Rijnwijk' maakt maximaal 381 woningen mogelijk op een locatie waar momenteel bedrijven en grondgebonden woningen aanwezig zijn.

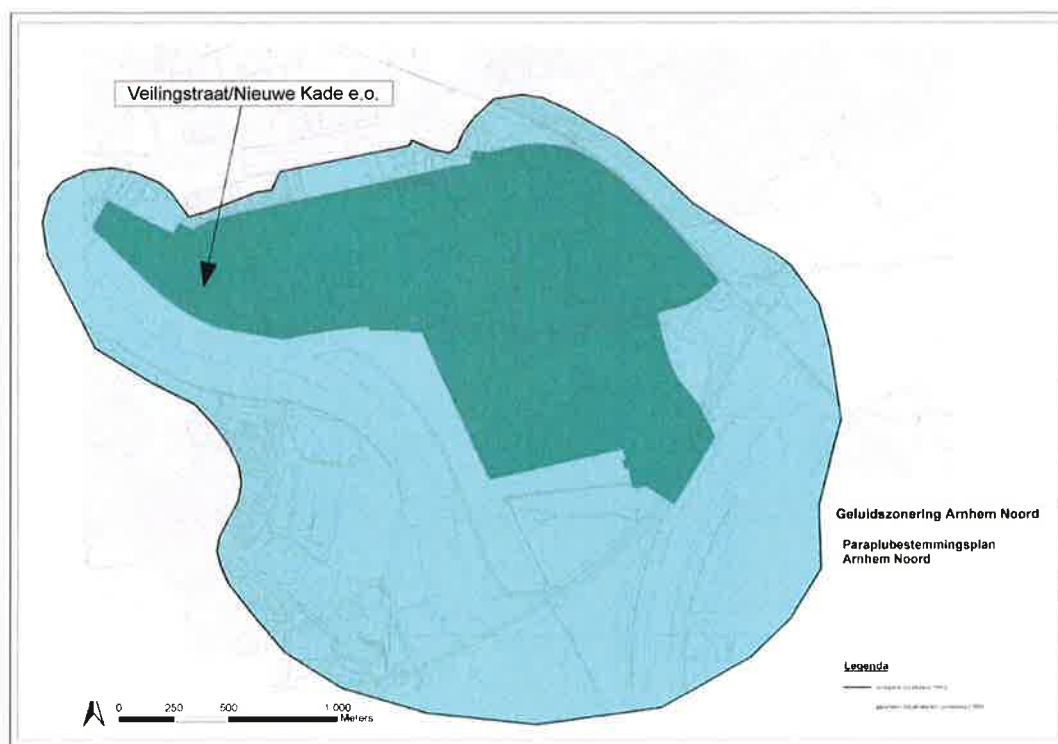
In bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan is een milieuonderzoek opgenomen, te weten: rapport M.2016.0889.00.R001 "Milieuonderzoeken bestemmingsplan Groot Rijnwijk Arnhem", versie 3, d.d. 23 oktober 2017 in opdracht van de gemeente Arnhem opgesteld door DGMR.

2 Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord

Gezien uitspraak 201506916/1/R2 van 14 juni 2017 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is als gevolg van het vernietigen van het bestemmingsplan "Geluidzone industrieterrein Arnhem Noord" teruggevallen op de geluidzone van het industrieterrein Arnhem Noord, zoals vastgesteld bij KB van 22 augustus 1990.

Ter illustratie is de geluidzone van het industrieterrein conform het KB van 22 augustus 1990 opgenomen in figuur 1.

f1 Ligging geluidzone en gezoneerd industrieterrein conform KB d.d. 22 augustus 1990



Geconstateerd dient te worden dat ten onrechte geen rekening gehouden is met de geluidbelasting van alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein, inclusief (en cumulatief) de geluidbelasting van De Smidse.

3 Consequenties voor De Smidse

Uit voorgaande blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de geluidbelasting (langtijdgemiddelde niveaus) van De Smidse en andere bedrijven.

Afgezien van de langtijdgemiddelde niveaus dient in de omgeving van een metaalbewerkingsbedrijf rekening gehouden te worden met aanzienlijke maximale geluidniveaus. Bij het laden en lossen en bij het bewerken van metaal kunnen immers forse piekgeluiden optreden. Onder meer hierom heeft de Afdeling bestuursrechtspraak een streep gezet door de woonbestemming van bestemmingsplan Fluvium Midden – Westervoortsedijk West.

Normstelling maximale geluidniveaus

Op pagina 27 van het milieuonderzoek wordt met betrekking tot de maximale geluidniveaus aangegeven dat de gemeente Arnhem het aanvaardbaar vindt om voor piekgeluiden maximaal 5 dB (naar boven) af te wijken van de waarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze verhoging van acht de gemeente aanvaardbaar op grond van:

- stap 3 van de VNG-publicatie;

- het ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving.

De afwijkmogelijkheid zoals gegeven in stap 3 van de VNG-publicatie geldt echter alleen voor piekgeluiden vanwege aan- en afrijdend verkeer. Met betrekking tot het ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving wordt aangegeven dat een hogere waarde is te hanteren voor piekgeluiden die door aandrijfgeluid van vrachtwagens worden veroorzaakt.

Bij De Smidse is niet alleen sprake van piekgeluiden vanwege het rijden van vrachtwagens, maar juist ook vanwege het laden en lossen en bewerken van metaal. De afwijkmogelijkheid van de VNG-publicatie zijn niet van toepassing op dergelijke piekgeluiden. Ook in het ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van maximale geluidniveaus veroorzaakt door aandrijfgeluid en door andere piekgeluiden. Bovendien is dit besluit nog niet van kracht. De gemeente gaat derhalve ten onrechte uit van verhoging van de grenswaarden en dient voor de maximale geluidniveaus van De Smidse uit te gaan van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Derhalve gelijk aan de standaardgrenswaarden zoals opgenomen in artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit.

Bij afwijken van de waarden uit de VNG-brochure en het Activiteitenbesluit zouden overigens tevens verruimende maatwerkvoorschriften nodig zijn voor De Smidse.

Maximale geluidniveaus vanwege activiteiten voorzijde

In het milieuonderzoek wordt op pagina 27 aangegeven dat De Smidse maatgevend is voor de piekgeluiden in de toetspunten 40 en 41. Dit betreffen toetspunten bij geprojecteerde woningen aan de Westervoortsedijk. De activiteiten aan voorzijde van De Smidse (zijde Westervoortsedijk) blijken bepalend voor deze piekgeluiden. Aangegeven wordt dat in de dag- en avondperiode de openstaande deur de maatgevende bron voor piekgeluiden is en in de nachtperiode de laad- en losactiviteiten aan de voorzijde van de werkplaats met behulp van een heftruck.

De berekende maximale geluidniveaus bedragen in de relevante avond- en nachtperiode respectievelijk 68 en 66 dB(A). In het milieuonderzoek wordt (ten onrechte) getoetst aan waarden van respectievelijk 70 en 65 dB(A) in deze perioden, waardoor de overschrijding beperkt is tot 1 dB(A) in de nachtperiode. Aangegeven wordt dat deze overschrijding teniet wordt gedaan met geluidafschermende maatregelen ter plaatse van de gevels van het plan. Op basis van hetgeen hiervoor aangegeven met betrekking tot de gehanteerde normstelling dienen echter grenswaarden van respectievelijk 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode te worden gehanteerd. Deze grenswaarden worden in zowel de avond- als nachtperiode overschreden met maximaal 3 tot 6 dB(A).

In de bestemmingsplanregels wordt niet geborgd dat afschermende maatregelen worden genomen ter plaatse van de woningen van het plan waarmee de maximale geluidniveaus vanwege De Smidse op de gevels van deze woningen gereduceerd worden tot de grenswaarden van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode.

Maximale geluidniveaus vanwege activiteiten achterzijde

Uit berekeningen blijkt dat vanwege de huidige vergunde activiteiten op het achterterrein van De Smidse ter plaatse van de in het milieuonderzoek beschouwde woningen rekening dient te worden gehouden met maximale geluidniveaus van ca. 71 tot 73 dB(A) in de dagperiode (vanwege het legen van de metaalafvalcontainer en buitenwerkzaamheden) en ca. 68 dB(A) in de avondperiode (vanwege het laden en lossen met heftruck).

Uitgaande van de huidige planopzet zal het voor De Smidse derhalve niet meer mogelijk zijn buitenwerkzaamheden (dagperiode) en laad- en losactiviteiten (avondperiode) uit te voeren op het achterterrein. De Smidse dient zich immers te houden aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode.

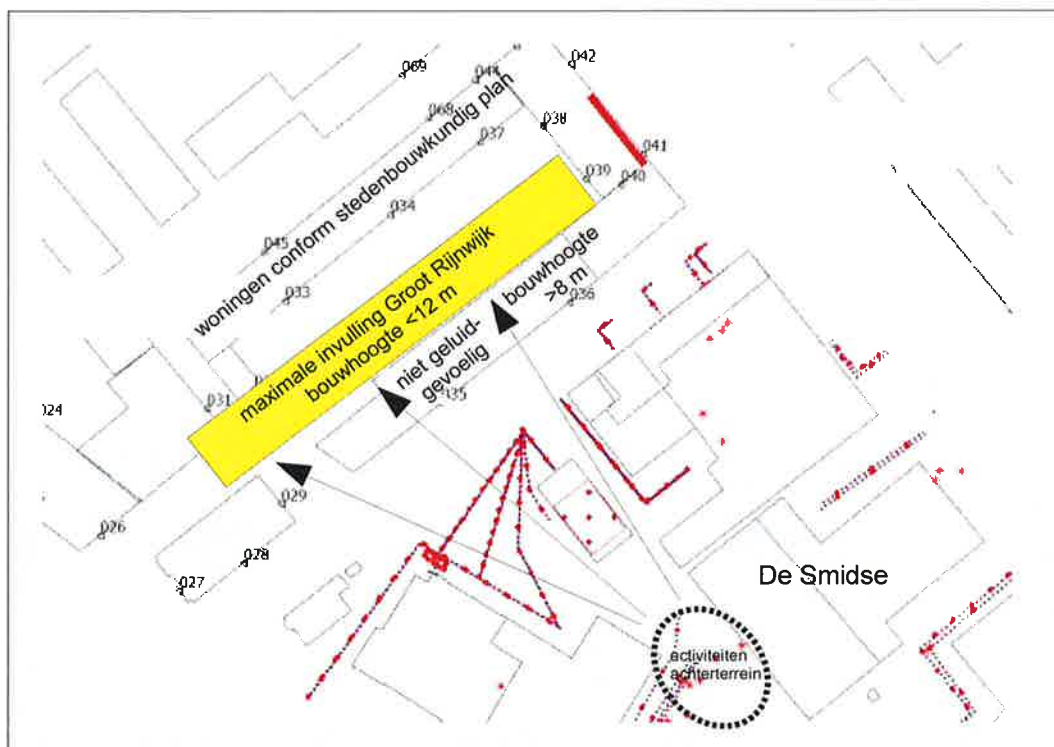
In dit kader is relevant dat De Smidse momenteel in overleg is met de gemeente Arnhem in verband met de beoogde woningbouw van het plan Fluvium tegenover het bedrijf. Gezocht wordt naar een oplossing voor de forse geluidniveaus vanwege De Smidse ter plaatse van deze woningen aan de voorzijde van het bedrijf. Hierbij worden verschillende mogelijkheden beschouwd. Zo is het niet ondenkbaar dat de laad- en losactiviteiten vanaf de voorzijde worden verplaatst naar de achterzijde van het bedrijf. In het plan Groot Rijnwijk wordt hier evenwel geen rekening mee gehouden, met als consequentie dat De Smidse aan de voorzijde beperkt wordt door de geprojecteerde woningbouw van Fluvium en aan de achterzijde door de geprojecteerde woningbouw van Groot Rijnwijk. Dit kan niet de bedoeling zijn. De gemeente dient voorafgaand aan planvaststelling rekening te houden met de mogelijke toekomstige situatie dat De Smidse (door realisatie van de woningen Fluvium Midden) noodgedwongen aan de achterzijde al haar laad- en losactiviteiten moet uitvoeren, waaronder laad- en losactiviteiten in de nacht.

Met laad- en losactiviteiten in de nachtperiode op het achterterrein zullen in deze periode bij de beschouwde woningen van het plan maximale geluidniveaus optreden van ca. 68 dB(A). Uitgaande van een grenswaarde van 60 dB(A) voor de nachtperiode, bedraagt de overschrijding derhalve ca. 8 dB(A).

Maximale planologische mogelijkheden

Verder is van belang dat in het milieuonderzoek geen rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Doorerekend is het stedenbouwkundig plan uit 2012. In dit stedenbouwkundig plan liggen de woningen op grotere afstand van De Smidse dan dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In figuur 2 is de ligging aangegeven van mogelijke woningbouw op basis van de maximale planologische invulling (geel). In het milieuonderzoek is gerekend bij verder weg gelegen woningen conform het stedenbouwkundig plan (positie 033, 034 en 037, zie figuur 2).



Wanneer uitgegaan wordt van de maximale invulling van het bestemmingsplan dient ter plaatse van de mogelijke woningen van het plan – vanwege activiteiten op het achterterrein van De Smidse – rekening gehouden te worden met maximale geluidniveaus van ca. 72 tot 74 dB(A) in de dagperiode (vanwege het legen van de metaalafvalcontainer en buitenwerkzaamheden) en van ca. 69 dB(A) in de avondperiode (vanwege het laden en lossen met heftruck). Bij verplaatsing van de laad- en losactiviteiten van de voorzijde van het bedrijf naar de achterzijde dient eveneens in de nachtperiode rekening gehouden te worden met een maximaal geluidniveau van ca. 69 dB(A) ter plaatse van de mogelijke woningen van het plan.

Op basis van hetgeen aangegeven onder "Normstelling maximale geluidniveaus" dienen grenswaarden van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode te worden gehanteerd. Deze grenswaarden worden vanwege de activiteiten op het achterterrein in zowel de dag- als avondperiode overschreden met maximaal 4 dB(A). Bij verplaatsing van de laad- en losactiviteiten naar de achterzijde wordt bovendien de grenswaarde voor de nachtperiode overschreden met 9 dB(A).

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van het plangebied geldt dat op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid rust om maximaal 20 woningen te realiseren. De aanvaardbaarheid van die woningen, ook vanwege De Smidse, dient echter nu reeds akoestisch beoordeeld te worden.

Uit berekeningen blijkt dat ter plaatse van deze toekomstige woningen maximale geluidniveaus optreden van ca. 74 tot 75 dB(A) in de dagperiode (vanwege het legen van de metaalafvalcontainer en buitenwerkzaamheden) en 70 dB(A) in de avondperiode (vanwege het laden en lossen met heftruck). Bij verplaatsing van de laad- en losactiviteiten van de voorzijde van het bedrijf naar de achterzijde dient eveneens in de nachtperiode rekening gehouden te worden met een maximaal geluidniveau van ca. 70 dB(A) ter plaatse van deze toekomstige woningen.

De normaliter voor de maximale geluidniveaus te hanteren grenswaarden van respectievelijk 70 en 65 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode worden in deze perioden overschreden met maximaal 5 dB(A). Bij verplaatsing van de laad- en losactiviteiten naar het achterterrein van De Smidse wordt bij deze toekomstige woningen bovendien de grenswaarde van 60 dB(A) voor de nachtperiode overschreden met 10 dB(A).

4 Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' nieuwe woningbouw mogelijk maakt binnen de akoestische invloedssfeer van De Smidse. Binnen het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de geluidbelasting en de maximale geluidniveaus van De Smidse. Zo wordt voor de maximale geluidniveaus ten onrechte wordt uitgegaan van een 5 dB(A) hogere normering dan gebruikelijk. Daarnaast is het aanbrengen van geluidreducerende maatregelen bij de woningen niet in de regels van het plan geborgd en is niet uitgegaan van de maximale planologische invulling van het plan. Geconcludeerd dient te worden dat De Smidse belemmerd zal worden in haar bedrijfsactiviteiten door de geprojecteerde woningbouw, zeker wanneer de consequenties van het plan 'Groot Rijnwijk' in combinatie met de consequenties van het plan 'Fluvium' worden gezien.



Mook,

Deze notitie bevat 6 pagina's

NIJMEGEN

 post

9
8 0
4 0
9 6
B 2
C 2
E 6

12.12.17

€ **00835** ct

Postbu 1126
6501 BC

PB 837747
Nederland

AANGETEKEND (10307)

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Frankieermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT6089367

Gemeente Arnhem
Aan de Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Arnhem, woensdag 13 december 2017

Behandeld : De heer R. Maters
Onderwerp : zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Rijnwijk van 3 november 2017
Relatienummer : RE-063217

Geachte leden van de Raad,

Volkshuisvesting werkt al lange tijd samen met de gemeente Arnhem aan de transformatie van het gebied "Centrum-Oost" nu bekend als het Nieuwe kadekwartier. Het gebied waarin we samenwerken bestaat uit de drie deelgebieden Fluvium-Noord, MOW/Stadsbeheer-locatie en Groot Rijnwijk. MOW/Stadsbeheer-locatie en Fluvium-Noord zijn ontwikkeld en gerealiseerd en nagenoeg afgerond.

Voor het gebied Rijnwijk hebben wij op 26 juni 2012 een Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente Arnhem. Planologisch en milieutechnische juridische redenen maken dat het gebied helaas nog niet kan worden gerealiseerd.

We zijn blij dat het ontwerp bestemmingsplan Groot Rijnwijk van 3 november 2017 in procedure is gebracht. Dat brengt de vernieuwing voor het gebied weer een stap dichterbij. Sinds 2012 is er veel tijd verstreken. En zijn er veel nieuwe omstandigheden geweest. Dat vraagt waar nodig en mogelijk veel vermogen tot aanpassen van plannen. Onze zienswijze kunt u in dat licht zien. We hechten er aan dat in goed overleg met vertegenwoordigers van uw gemeente te blijven samenwerken aan het Nieuwe Kadekwartier.

We zoeken gezamenlijk naar een optimaal bestemmingsplan met enige extra flexibiliteit en sneller kan aansluiten bij een snel veranderende samenleving. Daarom vragen wij de volgende aanpassingen op te nemen in het bestemming:

- 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 achterwege laten van de specifieke verkeersbestemming rondom het te voormalige zaadpakhuis van de Heidemij voor meer flexibiliteit bij de invulling van dit gebied.
- De positie van de groen bestemming flexibeler maken in het bestemmingsplan.
- Het beperkt verruimen van de maximale bouwhoogtes om courante verdiepingshoogten en efficiënt parkeren te kunnen realiseren.
- Meer ruimte bieden voor nieuwe parkeernormen en mobiliteitsvormen door het toepassen van bijvoorbeeld de -elektrische- deelauto, deelscooter, etc. in een vereniging van gebruikers. Deze methode is bij de transformatie van een kantoor op Kronenburg inmiddels succesvol toegepast. Het CROW heeft daar nieuwe eigentijdse parkeer-reken-methodieken.

- We gaan er van uit dat het maximaal aantal te realiseren woningen (381 + 10 % flexibiliteit marge) geen beperking heeft in enig jaar van de bestemmingsplanperiode.

Het stedenbouwkundigplan van Palmbout (april 2012) wordt door ons gerespecteerd. Maar vraagt wel veerkracht en flexibiliteit voor de komende tijd. Graag werken we de komende periode met u samen aan hoe we van Rijnwijk een succes kunnen maken voor de stad. We herhalen dat vermogen tot aanpassen en flexibiliteit daarin belangrijk zijn voor het succes.

Met vriendelijke groet,
Volkshuisvesting Arnhem



Rien Maters,
Projectmanager

Gemeenteraad Arnhem
Postbus 99
6800 AB Arnhem

AANGETEKEND SCHRIJVEN

12 december 2017

Geachte leden van Gemeenteraad Arnhem,

Bijgevoegd ontvangt u de Zienswijze betreffende het Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' en het Ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk' van Familie van der Werf, eigenaar van bedrijvencomplex Nieuwe Kade 3 tot 7 en Badhuisstraat 19.

Wij verzoeken u ons tijdig te informeren over de behandeling van het Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' en Ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk' in uw raadscommissie en uw raadsvergadering.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst.
Hoogachtend,



Ir. S. van der Werf
Gemachtigd namens Familie Van der Werf

Correspondentie bij voorkeur via email: Swerf@argobv.com
Postadres: Pinkenbergseweg 37, 6881 BC Velp

Zienswijze op

Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' (NL.IMRO.0202.800-0201) en Ontwerpexploitatieplan 'Groot Rijnwijk' (NL.IMRO.0202.EPP929-0201)

Familie Van der Werf (hierna te noemen "Familie vdW") is sinds 1987 eigenaar van het bedrijvencomplex Nieuwe Kade 3-7 & Badhuisstraat 19. Het bedrijvencomplex is sinds die tijd succesvol geëxploiteerd, altijd zeer goed verhuurd en levert een goed rendement. Ook in de huidige situatie is sprake van 100% verhuurd, goede staat van onderhoud en prima rendement.

Enige kanttekening die gemaakt kan worden is het ietwat gedateerde gevelbeeld. Reden daarvoor is dat de Gemeente al circa 15 jaar bezig is met het maken van plannen voor de transformatie van dit gebied van bedrijvenlocatie naar woonlocatie. Geplande investeringen voor modernisering van de gevel staan in verband met deze mogelijke ontwikkeling daarom vooralsnog "on hold".

Gezien haar decennialange verbondenheid met Arnhem (zowel als woonplaats van Familie vdW als zakelijk met Ingenieursbureau Van der Werf) heeft Familie vdW altijd aangegeven de door de Gemeente Arnhem gewenste ontwikkelingen op deze locatie niet in de weg te willen staan. Met het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpexploitatieplan wordt het her-ontwikkelen van ons eigendom bij enigszins vergelijkbaar rendement echter volstrekt onmogelijk en is derhalve geen sprake van een uitvoerbaar Bestemmingsplan.

Helaas moet Familie vdW constateren dat het Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpexploitatieplan in een **uitermate onzorgvuldige procedure** tot stand is gekomen. Ondanks diverse verzoeken hiertoe zijn wij de afgelopen jaren helaas niet betrokken bij de planvorming, niet bij het stedenbouwkundig plan van Palmhout en niet bij het hierop gebaseerde Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan welke nu ter visie liggen. Dit in tegenstelling tot Volkshuisvesting, de andere grote eigenaar in het plangebied. Ondanks het feit dat de Gemeente in 2016 heeft ingestemd met zelfrealisatie door Familie vdW van de herontwikkeling van haar locatie heeft de Gemeente geweigerd haar voornemens voor de datum van tervisielegging inhoudelijk met ons te bespreken en heeft 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.

In het voorliggende Ontwerpexploitatieplan wordt ons eigendom belast met **onrealistisch hoge en zeer onevenwichtig verdeelde anterieure kosten** (2,5 keer zo hoog per woning als Volkshuisvesting). Dit is het gevolg van de weigering van de Gemeente te onderhandelen over een anterieure overeenkomst en het onnodig opnemen van inbrengwaarden in het Ontwerpexploitatieplan.

Daarnaast voert de Gemeente veel hogere kosten op voor planbegeleiding dan de maximale kosten aangegeven in de wettelijke 'regeling plankosten exploitatieplan'.

Ook over de juistheid van de inbrengwaarden binnen het gehele plangebied hebben wij zeer grote twijfels. Het taxatierapport maakt melding van "Het plangebied is op 15 juni 2017 door

taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen” (bladzijde 5) en “Gelet op het globale karakter van onderhavige raming worden de netto aanvangsrendement-methode (NAR-methode) en discounted cashflowmethode (DCF-methode), waarvoor meer gedetailleerd informatie nodig is dan waarover ondergetekende thans beschikt afgewezen als bruikbare waarderingmethode” (bladzijde 34/35). Hiermee kwalificeren de opgevoerde inbrengwaarden niet om de hoogte van de anterieure kosten te bepalen en stelt Familie vdW voor enkel de werkelijke door de Gemeente te maken kosten te beschouwen.

Bovendien is het **Ontwerpbestemmingsplan zodanig rigide en onevenwichtig** 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, zeker wetende dat ook de overige woningen in Groot Rijnwijk conform het Ontwerpexploitatieplan overwegend in het dure en zeer dure marktsegment dienen te worden gerealiseerd.

Aangezien het een nader uit te werken bestemming is begrijpen wij daarnaast niet waarom ook op andere onderdelen de uitgangspunten nu reeds zo strak worden vastgelegd in het Ontwerpbestemmingsplan en waarom de ruimte in het stedenbouwkundig plan Palmbout op voorhand zo wordt ingeperkt en gedetailleerd wordt vastgelegd.

Kortom de gewenste herontwikkeling wordt op basis van de ter visie liggende plannen onhaalbaar en op basis hiervan kan de Familie vdW slechts besluiten tot handhaving van de huidige bedrijfsbebouwing en het voortgezet gebruik. Aan de juridische toets dat een Ontwerpbestemmingsplan een uitvoerbaar plan moet zijn wordt hierdoor niet voldaan waardoor het ook niet mag worden vastgesteld.

De verdere exploitatie van het huidige complex wordt bovendien onvoldoende gefaciliteerd in het Ontwerpbestemmingsplan. Het milieuonderzoek geeft aan dat een geluidsoverdrachtmaatregel moet worden getroffen in de vorm van een geluidscherm op het terrein van Familie vdW, hoogte 3,5 meter van gevel tot aan de erfgrans aan de Nieuwe Kade. Familie vdW voorziet hierbij een aanzienlijke beperking in de exploitatie van het huidige bedrijvencomplex en derhalve schade.

Daarnaast gaat het geluidsonderzoek uit van een foutief uitgangspunt. In de variant waarin een deel van het plangebied later wordt ontwikkeld is aangegeven dat bouwblok B tot de eerste fase behoort. Aangezien een gedeelte van de ondergrond van bouwblok B in eigendom van Familie vdW is kan bouwblok B helemaal niet in een eerste fase ontwikkeld worden. Aangezien de impact hiervan ongewis is dient het milieuraapport te worden aangepast.

Helaas moeten we constateren dat de belangen van Familie vdW in het Ontwerpbestemmingsplan en het Ontwerpexploitatieplan niet zorgvuldig zijn meegewogen door de Gemeente. Dit terwijl de Gemeente in het verleden al privaatrechtelijk afspraken heeft gemaakt over de ontwikkeling van Groot Rijnwijk, inclusief ons eigendom, met Volkshuisvesting (de andere grote eigenaar in het gebied) zonder ons hierin te kennen. Naar het bestaan van deze afspraken is in gesprekken met zowel de Gemeente als Volkshuisvesting verwezen alleen hebben beide partijen tot op heden geweigerd de inhoud van deze afspraken met ons te delen. Gegeven de zeer onevenwichtige verdeling van kosten in het Ontwerpexploitatieplan over de eigendommen van de Familie vdW en van Volkshuisvesting roept dat zeer veel vragen op.

De weken voor de tervisielegging van dit Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpexploitatieplan heeft Familie vdW overigens contact gezocht met wethouder König in een laatste poging op enige wijze haar bezwaren gemitigeerd te krijgen. In de inhoudelijke bespreking, die het afgelopen jaar door de Gemeente werd afgehouden en die pas na het ter visie leggen is opgestart, zijn door Familie vdW constructieve voorstellen gedaan om uit deze impasse te geraken. Helaas heeft de Gemeente aangegeven geen aanpassingen in het huidige Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan te willen overwegen, waarbij de privaatrechtelijke afspraken met Volkshuisvesting uit het verleden een belangrijke rol lijken te spelen. Familie vdW zal in het geplande overleg met wethouder König op 21 december 2017 nogmaals aandringen op het sluiten van een anterieure overeenkomst op korte termijn.

In onderstaande toelichting worden bovenstaande bezwaren en onze zienswijze uitgebreid verder toegelicht en onderbouwd.

Familie Van der Werf verzoekt de Gemeenteraad:

Het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpexploitatieplan daarom **niet** goed te keuren zolang dit niet uitvoerbaar is en de door haar voorgestelde onderstaande aanpassingen niet zijn doorgevoerd:

- I. Trek het Ontwerpexploitatieplan in en maak afzonderlijke exploitatieafspraken (Anterieure overeenkomsten) met de 2 eigenaren die 99,4% van het plangebied in handen hebben (Familie vdW en Volkshuisvesting). Bepaal de anterieure kosten op basis van werkelijk door de Gemeente te maken kosten en derhalve exclusief verwerving, sanering en sloop. Uitgangspunt is dat beide grote grondeigenaren hun bezit bouwrijp inbrengen en de ontwikkelrechten op de respectievelijke bouwblokken daarvoor terugkrijgen. Familie vdW is akkoord met het op pagina 28 van het Ontwerpexploitatieplan genoemde percentage van 23,31% zijnde de procentuele bijdrage van bouwblok A aan de werkelijke door de Gemeente te maken kosten (dus exclusief verwerving, sloop en sanering). Over de hoogte van deze kosten moet nog nader overeenstemming worden bereikt.
- II. Maak het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan minder rigide en meer marktconform en laat het inderdaad een nader uit te werken plan zijn. Voor bouwblok A worden nu 77 woningen + max 10% extra mogelijk gemaakt. Door deze beperkte marge kan geen marktconform plan worden ontwikkeld bij de door de Gemeente toegestane en gewenste bouwvolumes. Maak binnen het stedenbouwkundig plan het bouwvolume leidend en niet zoals nu verwoord het aantal woningen per bouwblok, of neem een aanzienlijke ruimere marge op voor extra woningen (25% extra). Vergroot daarnaast de flexibiliteit ten aanzien van bouwhoogte en versoepel rigide eisen zoals het omzomen van de gebouwde parkeervoorziening met incurante woonruimtes door bijvoorbeeld kleine

commerciële ruimtes toe te laten of op andere wijze een fraaie plint toe te staan. Deze aanpassingen zijn binnen het stedenbouwkundig plan van Palmbout prima inpasbaar en van ondergeschikt belang.

In onderstaande toelichting en onderbouwing wordt ook nader ingegaan op de achterliggende gronden bij deze voorgestelde aanpassingen en op de in deze zienswijze gegeven bezwaren.

Familie vdW verzoekt het College van B&W dan wel de Gemeenteraad om de overeenkomst die de Gemeente met Volkshuisvesting heeft gesloten over het plangebied Groot Rijnwijk (als onderdeel van afspraken voor mogelijk meerdere deelgebieden in Arnhem Centrum Oost) en dat daarmee ook over het eigendom van Familie vdW gaat, aan haar bekend te maken. Wij beroepen ons hierbij op de Wob.

Momenteel is er geen vigerend bestemmingsplan voor het gebied Groot Rijnwijk. Gezien het feit dat de twee grote eigenaren in het gebied, Volkshuisvesting (ism Gemeente Arnhem) en Familie vdW, samen 99,4% van het uitgeefbare gebied bezitten is het argument dat met het verlopen van het voorbereidingsbesluit er een bestemmingsplan moet liggen een zeer zwak argument. Familie vdW heeft geen omgevingsaanvraag voor bouwen ingediend en gaat dat op korte termijn ook niet doen en wij mogen er toch van uit gaan dat Volkshuisvesting ook bereid is hiervan af te zien. Alleen een bestemmingplan dat actueel en uitvoerbaar is kan worden tenslotte ook worden vastgesteld.

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 & Ontwerpexploitatie plan laat Familie vdW geen andere keuze dan de huidige exploitatie van het bedrijvencomplex nog vele jaren te continueren.

Getekend, 12 december 2017,



Ir. S. van der Werf
Gemachtigd namens Familie Van der Werf

Correspondentie bij voorkeur via email: Swerf@argobv.com

Postadres: Pinkenbergseweg 37, 6881 BC Velp

Toelichting en Onderbouwing

Uitermate onzorgvuldige procedure

Schets van de gesprekken/bijeenkomsten in de afgelopen 2 jaar:

- Familie vdW is al sinds circa 2000 op de hoogte van de gemeentelijke plannen om Groot Rijnwijk te transformeren maar tot op heden niet door de Gemeente of door Volkshuisvesting betrokken bij de inhoud en totstandkoming, ondanks onze positieve grondhouding. Ook heeft de Gemeente geen pogingen ondernomen om met de Familie vdW in gesprek te gaan over verwerving van de locatie ten behoeve van de voorgenomen transformatie.
- Op 21 oktober 2015 bezoekt S. van der Werf de heer H. van Ramshorst, Volkshuisvesting, en op 3 december 2015 de heer L. Berrevoets, toenmalig projectmanager Gemeente Arnhem van dit gebied, om de ontwikkelingen te vernemen. Beide partijen geven aan dat er vaart gaat komen in Groot Rijnwijk maar dat Volkshuisvesting maar beperkt zelf kan ontwikkelen en de Gemeente geen actief grondbeleid zal gaan voeren. Ook blijkt er een stedenbouwkundig plan te zijn gemaakt, plan Palmbout, waarin Familie vdW niet is gekend.
- In de daaropvolgende maanden toetst S. van der Werf of zelfrealisatie van de herontwikkeling op haar locatie door het inschakelen van een projectontwikkelaar voor de locatie Nieuwe Kade 3-7 opportuun is. Zowel Gemeente als Volkshuisvesting geven aan hier geen bezwaren tegen te hebben. Op 12 juli 2016 brengen S. van der Werf en E.J.J. de Rooij van Lingotto (beoogd projectontwikkelaar) een bezoek aan Gemeente en Volkshuisvesting. Beide partijen tonen interesse en geven aan uit te kijken naar een goede samenwerking.
- Op 11 oktober 2016 presenteert Lingotto haar eerste ideeën aan Volkshuisvesting en Kuiper Bouw over de herontwikkelings-mogelijkheden op de locatie. S. van der Werf en E.J.J. de Rooij vernemen dan tot hun verrassing dat er al enige tijd een samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente en Volkshuisvesting/Kuiper Bouw over de ontwikkeling van geheel Groot Rijnwijk bestaat, waarin is opgenomen dat Volkshuisvesting de taak heeft de locatie van Familie vdW te verwerven.
- De Gemeente bevestigt dit in de daar op volgende weken en geeft geen verklaring waarom dit niet gemeld is aan Familie vdW. De heer Berrevoets geeft aan dat Gemeente geen afspraken kan/wil maken over anterieure kosten en vraagt om dit met Volkshuisvesting te doen. Familie vdW laat haar verbazing over deze gang van zaken weten maar zegt voor de goede verstandhouding dit wel te proberen.
- Met Volkshuisvesting en Kuiper Bouw worden in de periode november 2016 tot april 2017 een aantal afspraken gemaakt om duidelijkheid te krijgen over de hoogte van de anterieure kosten. Op 7 december 2016 presenteert Volkshuisvesting/Kuiper Bouw een onwaarschijnlijk hoog bedrag aan anterieure kosten. Na het maken van talloze vervolgspraken die evenzoveel malen op het laatste moment door

Volkshuisvesting/Kuiper Bouw worden afgezegd wordt pas op 4 mei 2017 definitief duidelijk dat geen overeenstemming over anterieure kosten bereikt kan worden.

- In februari 2017 neemt de Gemeente het voorbereidingsbesluit voor Groot Rijnwijk. Helaas wordt Familie vdW als één van de twee grote eigenaren daarover niet ingelicht.
- Familie vdW verzoekt de Gemeente in mei 2017 de anterieure kosten te bepalen. Op 19 mei 2017 is een kennismakingsgesprek met de nieuwe projectmanager van de Gemeente, de heer K. Stolk, en clustermanager Gebiedsrealisatie & Vastgoed, mevrouw Y. van der Graaf. Beide zeggen toe uiterlijk begin augustus een concept exploitatieovereenkomst en de anterieure kosten te verstrekken.
- In tussentijd heeft Lingotto als beoogd ontwikkelaar met architectenbureau Mopet al twee maal haar visie gepresenteerd aan de Gemeente om over de inhoud van het bouwplan en de randvoorwaarden van gedachten te wisselen. Met als basis het plan Palmbout, op een aantal punten licht aangepast aan de markt en met een redelijk verzoek tot beperkte afwijking/afstemming om tot een haalbaar plan te komen. Tot een gesprek kwam het niet en de Gemeente stond niet open voor argumenten en hield onverkort vast aan het huidige rigide Ontwerpbestemmingsplan.
- In augustus en september 2017 wordt meerdere malen om bovengenoemde stukken verzocht maar de Gemeente geeft aan dat er vertraging is opgetreden. Uiteindelijk wordt een bespreking gepland op 19 oktober 2017. Gemeente geeft aan geen stukken vooraf te verstrekken. In de bespreking doen mevrouw Van der Graaf en de heer Stolk melding van de anterieure kosten zijnde circa €2,3 miljoen en de procedure dat op 24 oktober stukken naar College en 31 oktober naar de Gemeenteraad zullen worden gestuurd en dat op dat moment tevens de periode van tervisielegging start. Ook nu worden geen stukken of onderbouwing verstrekt en aangegeven dat deze in te zien zijn na de start van de tervisielegging. Familie vdW spreekt haar verbazing uit dat er op geen enkele wijze overleg is en wordt gevoerd met een van de twee grote eigenaren in het plangebied en dat derhalve Familie vdW op geen enkele wijze betrokken wordt in dit Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan.
- Op 20 oktober worden de bezwaren van Familie vdW per mail aan mevrouw Van der Graaf en de heer Stolk bevestigd en verzoekt S. van der Werf per email wethouder König hiervan kennis te nemen. In een telefoongesprek op 26 oktober geeft wethouder König aan dat er parallel aan de periode van tervisielegging overleg zal worden opgestart om te kijken of en hoe de bezwaren van Familie vdW te mitigeren zijn.
- Op 16 november 2017 vindt een eerste overleg plaats waarin voor het eerst inhoudelijk over het bestemmingplan en anterieure kosten van gedachten wordt gewisseld. S. van der Werf geeft aan de verdeling van de werkelijke door de Gemeente te maken kosten leidt tot aanzienlijk lagere anterieure kosten op de kavel waarmee de kosten ook meer in verhouding komen tot die van Volkshuisvesting. Ook

de rigide uitgangspunten in het Ontwerpbestemmingsplan en de haalbaarheid van een marktconforme herontwikkeling binnen de gestelde kaders worden besproken. S. van der Werf en E.J.J. de Rooij doen onderbouwde voorstellen en bevestigen deze de volgende dag per email. Gemeente zegt toe daarnaar te kijken.

- Op 1 december 2017 zou een tweede overleg plaatsvinden. Deze wordt op initiatief van de Gemeente telefonisch geannuleerd omdat de Gemeente aangeeft onverkort vast te houden aan het Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan. De toegezegde onderbouwing per mail is op 6 december ontvangen. Gemeente geeft daarin als argument dat zij wettelijk verplicht is de inbrengwaarden in het exploitatieopzet mee te nemen. Dit is feitelijk onjuist; artikel 6.13.1.c van de Wet Ruimtelijke ordening geeft aan waaruit een exploitatieopzet moet bestaan. Het 1^e lid zegt letterlijk *“voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden”*. Dit laat zien dat de Gemeente prima een exploitatieopzet kan maken gebaseerd op enkel werkelijk door de Gemeente te maken kosten en deze vervolgens te verdelen over de (twee) grondeigenaren. Ook de onderbouwing van de rigide eisen uit het globale bestemmingsplan en het maximaal aantal woningen opgelegd door afspraken op Provinciaal niveau is zwak of onvolledig. Bekend is dat bijvoorbeeld in Fluvium Oost minder woningen worden gebouwd dan toegestaan zodat overleg over het aantal woningen in Groot Rijnwijk niet bij voorbaat hoeft worden afgebroken.
- Wegens de zeer slechte weeromstandigheden en grote problemen op wegen en met het openbaar vervoer op 11 december (code rood) wordt een bespreking met wethouder König verplaatst naar 21 december. Familie vdW zal dan nogmaals aandringen op het sluiten van een anterieure overeenkomst op korte termijn.

Onze conclusie ten aanzien van de procedure kan daarom niet anders zijn dan:

- Gemeente heeft gedurende de afgelopen twee jaar geweigerd Familie vdW, als een van de twee grote eigenaren in het plangebied, enige inzage te geven in het Ontwerpbestemmingsplan en de anterieure kosten terwijl zij wist dat de hoogte van de anterieure kosten in het exploitatieplan de herontwikkeling op de locatie Nieuwe Kade 3-7 zou beletten.
- Met de weigering van Gemeente te onderhandelen over een anterieure overeenkomst handelt de Gemeente in strijd met haar eigen vastgesteld beleid. De Gemeente Arnhem heeft zelf als uitgangspunt voor haar grondbeleid vastgelegd dat eerst wordt getracht via een zogenaamde anterieure overeenkomst de zaken te regelen en het publiekrechtelijke spoor met kostenverhaal via een exploitatieplan (alleen) wordt ingezet als dat niet (tijdig) lukt. Zie paragraaf 4.5 'Grondbeleid' in de gemeentelijke 'Structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040'. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van de wetgever dat de Gemeente eerst moet pogen er privaatregelelijk uit te komen. Vaststelling van een exploitatieplan wordt door de wetgever gezien als een 'stok achter de deur'.
- Zelfs toen Familie vdW in een ultieme poging tijdens de periode van tervisielegging probeerde tot overeenstemming te komen met Gemeente om haar onderbouwde bezwaren te mitigeren stond de Gemeente hier niet voor open.
- Gemeente (en ook Volkshuisvesting) op geen enkele wijze Familie vdW heeft geïnformeerd over het feit dat er een nieuw stedenbouwkundig plan werd gemaakt

in 2011/2012 en dat er een overeenkomst tussen Gemeente en Volkshuisvesting is gesloten ook betrekking hebbende op de eigendommen van Familie vdW.

- Daarmee heeft de Gemeente in haar publieke taak de zorgvuldigheid naar alle betrokkenen ernstig verzaakt. Temeer daar Gemeente met de andere grote eigenaar in het plangebied (Volkshuisvesting) privaatrechtelijke afspraken heeft gemaakt over de gebiedsontwikkeling, inclusief het eigendom van Familie vdW en deze partij wel is betrokken bij de inhoudelijke totstandkoming van het plan Palmbout en het hierop gebaseerde Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan.

Onrealistisch hoge anterieure kosten

Uit het Ontwerpexploitatieplan blijkt dat het eigendom van Familie vdW met onevenredig en onrealistisch hoge exploitatiekosten wordt belast. Hoewel haar grondeigendom maar 16% van het exploitatieplangebied is kan zij instemmen met de toerekeningfactor 23,31% van de totale werkelijke door de Gemeente te maken kosten als anterieure kosten voor bouwblok A, zoals genoemd in het Ontwerpexploitatieplan. Aangezien 99,4% van het plangebied in eigendom is van twee eigenaren kunnen de werkelijk door de Gemeente te maken kosten eenvoudig over deze twee eigenaren verdeeld worden.

Op basis van de GREX (grondexploitatie), onderdeel van het Ontwerpexploitatieplan, is te herleiden dat de werkelijk door de Gemeente te maken kosten (exclusief verwerving, sloop en sanering) nog geen kwart zijn van de totaal opgevoerde kosten inclusief verwerving. Voor bouwblok A geeft dit dan anterieure kosten die onder €1 miljoen liggen. Op grond van het huidige Ontwerpexploitatieplan zijn deze circa €2,2 miljoen.

Daarnaast voert de Gemeente planbegeleidingskosten op die aanzienlijk hoger zijn dan de richtlijn van de minister (documentnr. IENM/BSK-2016/303999, Staatscourant 6 februari 2017) toestaat. Worden de werkelijke planbegeleidingskosten in lijn met deze richtlijn bepaald dan zijn deze maximaal €895 duizend ipv de opgevoerde €1.557 duizend. Reële werkelijke kosten voor planbegeleiding worden door ons ingeschat op €806 duizend en hiermee worden de anterieure kosten voor bouwblok A circa €830 duizend.

Ook is opmerkelijk dat er een zeer groot verschil in de anterieure kosten per woning ontstaat tussen bouwblok A (Familie vdW) en de bouwblokken van Volkshuisvesting (waar de Gemeente in een privaatrechtelijke overeenkomst in participeert).

	Bouwblok A	overige bouwblokken
Aantal woningen	77	284
Anterieure kosten per woning:		
Op basis van Ontwerpexploitatieplan	€28,7dzd	€11,6dzd
Op basis van aangepaste berekening	€10,8dzd	€9,6dzd

Zie voor onderbouwing van bovengenoemde getallen de Bijlage I en II.

Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de Gemeente met het voorliggende Ontwerpexploitatieplan middels de verwervingshefboom circa €1,5 miljoen verdient of overhevelt naar Volkshuisvesting (waar Gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst mee is aangegaan).

Ook het door Gemeente gehanteerde argument dat zonder de verwerving in het exploitatieplan te betrekken niet het hele plangebied ontwikkelt kan worden, kan niet aangetoond worden met berekeningen/feiten. In het plangebied worden hoofdzakelijk dure en zeer dure woningen ontwikkeld (zie Ontwerpexploitatieplan tabel 8 blad 23). De anterieure kosten op de woningen van bouwblok B tm G (Volkshuisvesting) zijn lager dan die op de woningen van bouwblok A (Familie vdW) en zijn in het dure segment goed op te brengen. Indien enkel de verwervingskosten uit het exploitatieplan worden gehaald en sloop, asbest & bodem sanering erin blijven, en daarmee vereffend worden over het gehele plangebied, worden de anterieure kosten voor bouwblok B tm G (Volkshuisvesting) €12,5dzd en van bouwblok A (Familie vdW) €14,1dzd. De afname van de anterieure kosten van €14,9dzd naar €12,5dzd kan nooit de onderbouwing zijn dat de ontwikkeling van bouwblokken B tm G onhaalbaar wordt (zie ook Bijlage III).

Pas op 16 november 2017, tijdens de periode van ter visie ligging, heeft de eerste inhoudelijke bespreking plaatsgevonden over de anterieure kosten voor locatie Nieuwe Kade 3-7 en Badhuisstraat 19. Als doel van de bespreking vanuit Familie vdW wordt aangegeven het alsnog komen tot een onderlinge exploitatieovereenkomst (Anterieure overeenkomst) om het indienen van een zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpexploitatieplan en eventueel bezwaar na vaststelling te voorkomen. Dit naar aanleiding van telefonische afstemming met wethouder König op 26 oktober jl.

Tijdens deze bespreking wordt door de Gemeente aangegeven dat zij met iedere verdeling kan instemmen zolang de werkelijk door de Gemeente te maken kosten worden gedekt. In het huidige Ontwerpexploitatieplan zijn de totale kosten mede gebaseerd op verwerving van alle gronden door de Gemeente. In geval van zelfrealisatie op de gronden van de Volkshuisvesting en Familie vdW is van verwervingskosten geen sprake meer en de Gemeente heeft ook steeds aangegeven voor Groot Rijnwijk geen actief grondbeleid te (willen) voeren. Bovengenoemde grote grondeigenaren bezitten 99,4% van het uitgeefbare gebied. Liander heeft 0,22% en Beheersmaatschappij Joop Wallbrink BV heeft 0,38%. Met Volkshuisvesting zijn door de Gemeente in het verleden kennelijk gezamenlijke exploitatieafspraken gemaakt.

In het Ontwerpexploitatieplan wordt op bladzijde 6 expliciet aangegeven dat de kosten nodig om realisatie van bebouwing mogelijk te maken worden gemaakt door de eigenaren. Logisch lijkt daarom om alleen de benodigde kosten buiten de bouwblokken te beschouwen en te verdelen over de twee grote grondeigenaren.

Familie vdW bezit 16,01% van de uitgeefbare gebied (zie blad 13 van het Ontwerpexploitatieplan) en is bereid om met de ontwikkeling van bouwblok A 23,31% (conform blad 28 van het ontwerp Exploitatie plan) van de werkelijk door de Gemeente te maken kosten te vergoeden.

Doel van de tweede inhoudelijke bespreking, gepland op 1 december maar helaas door de Gemeente afgezegd, was te pogen over deze werkelijke anterieure kosten overeenstemming te bereiken. Helaas heeft de Gemeente aangegeven geen enkele afwijking van het Ontwerpexploitatieplan te accepteren.

Goed is ook om in ogenschouw te nemen dat de door Familie vdW voorgestelde anterieure kosten per woning naar alle waarschijnlijkheid een factor drie hoger liggen dan de anterieure kosten die de Gemeente in rekening brengt aan BPD op de locatie van de voormalige melkfabriek Coberco.

Conclusie over de anterieure kosten kan daarom niet anders zijn dan:

- Dat de anterieure kosten uit het Ontwerpexploitatieplan onrealistisch hoog zijn en zeer ongelijk zijn verdeeld en daarmee de verdere ontwikkeling voor bouwblokken A en B zullen blokkeren.
- Dat de Gemeente aanzienlijk hogere planbegeleidingskosten opvoert dan vanuit de wettelijke richtlijn is toegestaan.
- Dat zowel bouwblok A (Familie vdW) als de overige bouwblokken (Volkshuisvesting) gerealiseerd kunnen worden op basis van verdeling van de werkelijk door de Gemeente te maken kosten en vast te leggen in anterieure overeenkomsten.

Rigide en onevenwichtig bestemmingsplan

Ten aanzien van het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk constateren we dat dit onnodig rigide is. Dit strookt op geen enkele wijze met de opgenomen kwalificatie “nader uit de werken bestemming” in het Ontwerpbestemmingsplan. Dit plan sluit bovendien niet goed aan op de woningmarkt. Het is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan van Palmhout uit 2012, dat is gemaakt in ten tijde van crisis en op basis van toen actuele woningmarktonderzoeken. De ontwikkelruimte uit het stedenbouwkundig plan wordt in het Ontwerpbestemmingsplan bovendien ook nog eens verder ingeperkt. De markt is inmiddels weer drastisch veranderd en zal ook de komende 10 jaar niet steeds hetzelfde zijn. Daarom dient het bestemmingsplan voldoende flexibel te blijven om steeds goed te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen.

Wij hebben in recente overleggen aangegeven dat het stedenbouwkundig plan van Palmhout in basis een goed vertrekpunt is, maar dat zoals gangbaar ook ruimte moet zijn voor beperkte aanpassingen mocht dat wenselijk zijn, zonder dat daarvoor steeds een aanvraag hoeft te worden doorlopen voor een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan. In de onderstaande punten verzoeken we de Gemeente om meer flexibiliteit op te nemen in het Ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk.

Meer flexibiliteit in woningprogrammering

De proefverkaveling uit het stedenbouwkundig plan van 2012 was destijds geen onderdeel van het normerend plan maar wordt in het Ontwerpbestemmingsplan alsnog tot de norm verheven. Er is een grote tegenstelling tussen de invulling uit deze proefverkaveling en het

toegestane bouwvolume in het stedenbouwkundig plan. Gegeven de gepresenteerde hoge kosten in het Ontwerpexploitatieplan draagt deze invulling van het woningbouwprogramma door de Gemeente zeker niet bij aan de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Maar belangrijker nog is dat daarnaast geen realistisch en marktconform product wordt aangeboden, terwijl de Gemeente zelf niet de partij is die het risico op de woningontwikkeling draagt. In de proefverkaveling van de Gemeente en het redelijkerwijs in te vullen bouwvolume zijn in blok A 77 tot 85 woningen mogelijk met een oppervlak van circa 150-180 m² gemiddeld. Bovendien gaat de Gemeente in het Ontwerpexploitatieplan uit van uitsluitend woningen in het zeer dure marktsegment. Dit betekent een groot project met uitsluitend woningen boven de 500.000 euro. Naast de andere overwegend dure en zeer dure woningen in de rest van het plangebied Groot Rijnwijk is dit geen realistisch aantal om gelijktijdig in de markt af te zetten binnen een redelijke tijdspanne. Hiermee wordt een aantal belangrijke doelgroepen en de noodzaak van differentiatie over het hoofd gezien: empty nesters die terug willen naar de stad maar hier geen goede appartementen vinden en een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen met een stedelijke woonvoorkeur. Deze zijn juist op deze locatie nabij de binnenstad op zoek naar middelgrote, grote en een beperkt aantal zeer grote appartementen. De locatie met zicht op de Rijn leent zich hier juist goed voor en dit is een product wat niet of nauwelijks wordt aangeboden in Arnhem. Ons voorstel is derhalve:

- Sta een ruimere marge toe van 25% (in plaats van 10%) extra woningen ten opzichte van het genoemde maximum zodat er een marktconform woonproduct en realistische gemiddelde woninggrootte kan worden gerealiseerd.
- Of ga uit van een maximaal aantal van 17.000 m² bvo bouwvolume (exclusief gebouwd parkeren) binnen blok A passend binnen het in stedenbouwkundig plan toegestane bouwvolume, waarbij het aantal woningen vrij is.

Actuele parkeernormen opnemen

De door de Gemeente gehanteerde parkeernormen dateren uit 2003 en sluiten niet meer aan op de actualiteit. Hoewel wij het bewonersparkeren met deze norm op eigen kavel kunnen oplossen (ook met meer woningen) zijn de normen niet meer van deze tijd en worden in vergelijkbare steden in het land lagere parkeernormen gehanteerd. Mobiliteitskeuze van inwoners in steden hebben zich de afgelopen 15 jaar sterk ontwikkeld richting een verminderd autogebruik waardoor lagere minimale parkeernormen goed te onderbouwen en realistisch zijn. Wij begrijpen dat de Gemeente in 2018 nieuw beleid op dit punt wil vaststellen. Ons voorstel is om lagere minimale parkeernormen toe te passen in het Ontwerpbestemmingsplan zodat het niet na een jaar achterhaald is dan wel tenminste de bepaling op te nemen dat de norm naar beneden wordt bijgesteld wanneer de Gemeente nieuw beleid vaststelt.

Flexibele gebouwde parkeervoorziening

Gegeven de invullingen met appartementen is een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld of halfverdiept een logische en heldere oplossing. In het aangepaste beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het Ontwerpbestemmingsplan is opgenomen staan twee opties genoemd: met of zonder afzoming met woningen. Wij gaan ervan uit dat wij

voor bouwblok A ook daadwerkelijk in de gelegenheid worden gesteld uit een van deze twee opties te kiezen aangezien een afzoming met woningen rondom tot kwalitatief lastig bruikbaar woonoppervlak gaat leiden. Zeker aan de zijde van de Nieuwe kade en Badhuisstraat is het belangrijk dat in het Ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen voor commerciële ruimtes in de plint, ten behoeve van kleine kantoren/bedrijfjes, praktijkruimte, ruimte voor dienstverlening of sportvoorzieningen. Dit leidt tot een betere invulling van een eventueel gewenste afzoming dan (rondom) wonen en draagt bij aan gewenste levendigheid en aantrekkelijkheid van het woonmilieu.

Meer flexibiliteit in bouwhoogte

Ons is niet geheel duidelijk hoe de Gemeente omgaat met de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan in relatie tot de plint (hoe wordt met de 3,5 meter eis omgegaan in combinatie met halfverdiept parkeren met of zonder afzoming?). In verband met duurzame kwaliteit is het belangrijk dat ook boven de plint woonlagen met een verdiepingshoogte van netto 3 meter kunnen worden gerealiseerd. Afhankelijk van hoe dit door de Gemeente wordt uitgelegd zou het kunnen betekenen dat dit alleen mogelijk is wanneer een laag minder wordt gebouwd. Wij stellen daarom voor de opgenomen maximale bouwhoogtes beperkt te verruimen voor bouwblok A en wel als volgt:

- Achterzijde (maximum 4 lagen): 15 in plaats van 12 meter
- Voorzijde Nieuwe Kade (maximum 6 lagen): 21,5 in plaats van 20 meter
- Voorzijde Nieuwe Kade (30% maximum 8 lagen): 28 in plaats van 26 meter

Overigens is het maximum percentage van 30% tot 8 lagen aan de voorzijde (zijde Nieuwe Kade) een onnodige en sterke inperking van het eerder toegestane bouwvolume in het stedenbouwkundig plan van Palmhout. Wij zien deze inperking dan ook graag geschrapt. Op deze manier wordt de unieke potentie van de plek (zicht op de rivier) namelijk onnodig op voorhand ingeperkt en wordt de financiële haalbaarheid ook onnodig extra onder druk gezet. Het is in ieders belang dat er een goed ontwerp wordt gemaakt voor alle woningen op bouwkwavel A en de aansluitende blokken. Het is daarbij belangrijk om binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan de oorspronkelijke flexibiliteit in stand te houden en met elkaar in supervisieoverleg oplossingen en plannen op elkaar af te gaan stemmen in plaats van het op voorhand in te perken.

In dit verband stellen wij voor om ook de bouwhoogte aan de achterzijde van bouwkwavel A aan de zijde van de Badhuisstraat met een extra bouwlaag te verruimen in het Ontwerpbestemmingsplan. Zo blijft in de planvorming voldoende flexibiliteit behouden om in het ontwerp goed aan te sluiten op de potentie van de plek (zicht op de rivier) en de bouwvolumes op het voormalige Coberco terrein en wordt dit niet op voorhand al onmogelijk gemaakt.

SV bestemming niet gedetailleerd vastleggen

In het kader van een goede afstemming van de ontwerpen op elkaar in de gebiedsontwikkeling lijkt het ons verstandig wanneer er meer flexibiliteit behouden blijft in de "sv-bestemming". Deze lijkt nu rigide en gedetailleerd te zijn vastgelegd waardoor het

eventueel beperkt verschuiven van blokken en andere verkavelingen of betere ontwerp oplossingen op voorhand wordt uitgesloten. Wij stellen voor hier wel ontwerp marge in te behouden.

Goede buitenruimtes

Ons is niet duidelijk welke eisen er aan de geluidsbelasting op de gevel van de Nieuwe Kade worden gesteld. Geldt hier het ambitieniveau van de Gemeente van 58dB als harde eis of de toegestane maximum ontheffingswaarde van 63dB? En is het voldoende dat de woningen aan de binnenzijde een geluidsgevel hebben? Belangrijk is dat aan de zijde van de rivier, tevens de zonzijde, goede buitenruimtes in het woongebouw mogelijk zijn en bij deze gevel niet dwingend moet worden gewerkt met loggia's en geluidsluwe gevels. De potentie van de locatie wordt in dat geval sterk onderbenut en bewoners wordt de kans ontnomen op goede buitenruimtes in de zon. Zeker bewoners van zeer dure woningen zijn hier zeer kritisch op. Temeer daar ook de voorgestelde keuze van verharding door de Gemeente van invloed is op de geluidsbelasting op de gevel (ondanks dat het een 30km gebied is) gaan wij ervan uit dat de Gemeente hier soepel mee omgaat en aan de Nieuwe Kade tot aan de maximum ontheffingswaarde van 63dB medewerking aan buitenruimtes wil verlenen (en geen geluidsluwe gevel zal eisen).

Conclusie met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan kan daarom niet anders zijn dan:

- De niet genormeerde proefverkaveling in stedenbouwkundig plan Palmbout wordt tot norm gemaakt en leidt daarmee tot niet-marktconforme woningen en een onnodige inperking van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen bouwvolumes.
- Gemeente geeft aan dat dit een Ontwerpbestemmingsplan op hoofdlijnen is maar dat blijkt in het geheel niet uit de vele rigide richtlijnen in dit Ontwerpbestemmingsplan, terwijl deze thuishoren in het uitwerkingsplan.
- Dit Ontwerpbestemmingsplan in een markttoets niet voldoet en daarmee geen uitvoerbaar plan is. Bestemmingsplannen mogen alleen vastgesteld worden als deze aan het criterium van een uitvoerbaar plan voldoen.

Verdere exploitatie van het huidige complex wordt onvoldoende gefaciliteerd

Op 1 december 2017 zou een tweede overleg plaatsvinden waarin de Gemeente toelichting zou geven op de beperkingen voor het doorzetten van de huidige bedrijfsvoering. Deze bespreking wordt op initiatief van de Gemeente geannuleerd omdat de Gemeente telefonisch aangeeft onverkort vast te houden aan het Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpexploitatieplan. De toegezegde onderbouwing per mail is op 6 december ontvangen.

In haar onderbouwing geeft Gemeente aan dat *"in de ontwerpversie van dit bestemmingsplan hebben uw gronden de bestemming 'Wonen-uit te werken' toegewezen gekregen. Deze ontwikkelingsgerichte bestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie van bedrijfsmatig gebruik."*

Vervolgens geeft zij aan dat *"In het rapport milieuonderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd op akoestisch niveau is gerekend met twee varianten (zie blz. 17 van het rapport). Bij variant twee wordt niet direct overgegaan tot ontwikkeling van woningen ter plaatse van de locatie van Familie vdW."* Maar daarbij wordt wel melding gedaan dat uiteraard geldt dat *"bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Groot Rijnwijk uitgangspunt is dat binnen de planperiode van 10 jaar de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd zal worden, als onderdeel van het te transformeren Oostelijk Centrum Gebied."*

"Op blz. 30 van het rapport milieuonderzoek komen de uitkomsten aan de orde. Gemeente geeft aan dat hieruit blijkt dat met toepassing van een geluidsoverdrachtmaatregel van een beperking van de bedrijfsactiviteiten geen sprake is." Gemeente presenteert dit alsof er geen probleem is, maar zegt wel dat een geluidsoverdrachtmaatregel moet worden getroffen. Deze geluidsoverdrachtmaatregel blijkt een geluidscherm te zijn op het terrein van Familie vdW, hoogte 3,5 meter vanaf haar gevel tot aan de erfgrens aan de Nieuwe Kade. Familie vdW voorziet hierbij zeker een aanzienlijke beperking in de exploitatie van het huidige bedrijvencomplex.

Daarnaast gaat het rapport geluidsonderzoek uit van een foutief uitgangspunt. In de variant waarin een deel van het plangebied later wordt ontwikkeld is aangegeven dat bouwblok B tot de eerste fase behoort. Een gedeelte van de ondergrond van bouwblok B is echter eigendom van Familie vdW en kan daarmee niet in de eerste fase ontwikkeld worden.

Op dit moment kunnen wij de reikwijdte van bovenstaande niet overzien maar vragen ons ernstig af wat dit zowel voor de huidige huurders als voor de exploitatie van het complex betekent. Zeker ook gezien het feit dat de Gemeente er in dit Ontwerpbestemmingsplan rekening mee houdt dat de locatie van Familie vdW later wordt ontwikkeld. Wij voorzien mogelijk veel bezwaren van nieuwe bewoners tegen de huidige bedrijfsvoering. Zover wij kunnen nagaan is dit niet uitgewerkt in dit Ontwerpbestemmingsplan. Een fasering is ook helemaal niet nodig omdat er twee grote grondeigenaren zijn die beide op korte termijn kunnen en bereid zijn te her-ontwikkelen. Voorwaarde is wel dat Gemeente dan in overleg moet treden met deze eigenaren. Ook hiermee wordt aangetoond dat er sprake is van een uitermate onzorgvuldig proces.

Formeel maakt Familie vdW bezwaar tegen iedere nieuwe bebouwing die de huidige bedrijfsvoering kan schaden zonder dat overeenstemming is bereikt over de te nemen maatregelen en de financiering daarvan.

Conclusie met betrekking tot verdere exploitatie van het huidige bedrijvencomplex kan daarom niet anders zijn dan:

- De huidige bedrijfsvoering zonder aanvullende geluidsoverdrachtsmaatregelen onvoldoende wordt gefaciliteerd.
- Familie vdW gedwongen kan worden de huidige bedrijfsvoering binnen 10 jaar te beëindigen, hetgeen aanzienlijke schade inhoudt.
- De variantenstudie in het geluidsonderzoek uit gaat van een foutief uitgangspunt.

Bijlagen:

- I. **Analyse anterieure kosten**
- II. **Analyse planbegeleidingskosten exclusief verwerving**
- III. **Anterieure kosten exploitatieplan exclusief verwerving maar inclusief sloop, asbest en K&L**

versie 2017-12-12

EV

'gewenste' te betalen anteriure kosten opbouwen als volgt: getallen conform GREX gemeente 18-10-2017					
Verwerving			nvt		12.802.170
Voorbereidend	Asbest		nvt		9.802
	Bodem & milieu & flora fauna		27.630	0,8%	
	Planschade inventarisatie		4.900	0,1%	
	Archeologie		300.000	8,4%	
Civiele werken			2.112.014	59,3%	
Diverse	Planschade				
	bodemsanering		40.000	1,1%	
	Transformatorhuis		95.430	2,7%	316.000
Planbegeleiding	excl. Verwerving, zie tab planb.		805.554	22,6%	751.497
	verwerving		nvt		680.754
	VTU kosten buiten plangebied		111.463	3,1%	
Beheer			63.360	1,8%	
Totaal			3.560.351	100,0%	14.570.223

totaal = conform GREX
18.130.574

Bijlage II, Analyse Planbegeleidingskosten exclusief verwerving

versie 2017-12-12

basis is regeling mbt hoogte en begrenzing plankosten (IENM/BSK-2016/303999)
Staatscourant 8 februari 2017

sectie

1	verwerving	exclusief				
2	stedenbouw					
2.1	PvE					
2.2	nvt, bestaand stedenbouwkundig plan					
2.3	opstellen masterplan nvt					
2.4	opstellen beeldkwaliteitsplan					
2.5	opstellen stedenbouwkundig plan					
2.6	ontwerpen inrichtingsplan					
3	ruimtelijke ordening					
3.1.a						
3.1.b						
3.1.c	nvt					
3.2	nvt					
3.3	exploitatieplan (opstellen en actualisatie)					
4	civiele en cultuur techniek					
4.1	planontwikkeling, 2 uur per week					
4.2.a	slopen nvt					
4.2.b	integraal ophogen en voorbelasten nvt					
4.2.c	partieel ophogen en voorbelasten nvt					
4.2.d	bouw- en woningrijp maken nvt					
5	landmeten/vastgoed informatie					
5.1	kaartmateriaal, 1 uur per week					
6	communicatie					
6.1	omgevingsmanagement, complexiteitsfactor = 32% > 30%					
7	management					
7.1	projectmanager					
7.2	ass.projectmanager, compl.factor = 32% > 30%					
8	planeconomie					
8.1	planeconomie, 4 uur per week 2 jaar					
	totaal					
	totaal exclusief verwerving					

VTU kosten buiten plangebied
Totaal in GREX

belangrijke opmerking:

Bij het berekenen van de plankosten tellen alleen de producten en activiteiten mee die de gemeente maakt en uitvoert gedurende de looptijd van het project. De looptijd omvat de periode van de voorbereiding en uitvoering van het exploitatieplan. De periode van planvoorbereiding is in de regeling op minimaal twee en maximaal vier jaar gesteld, afhankelijk van de complexiteit van het project. Uitgangspunt van de regeling is een efficiënt planproces. Historische kosten mogen daarom slechts beperkt worden meegenomen. Een te lange periode van planvoorbereiding is niet efficiënt, waardoor het niet wenselijk is dergelijke kosten in aanmerking te nemen. Daarnaast zal het door het tijdsverloop vaker voorkomen dat het steeds moeilijker wordt om aan te tonen dat kosten ten behoeve van het exploitatieplan zijn gemaakt.

Max redelijk obv wettelijke regeling voor Groot Rijnwijk					
max uren	factor	max tarief	max kosten		
80	185%	€ 118	€ 17.464		
364	100%	€ 118	€ 42.925		
908	185%	€ 118	€ 198.227		
547	100%	€ 118	€ 64.552		
300	163%	€ 118	€ 57.525		
90	100%	€ 118	€ 10.620		
175	163%	€ 118	€ 33.556		
520	150%	€ 118	€ 92.040		
260	44%	€ 92	€ 10.627		
260	100%	€ 102	€ 26.520		
5	131%	€ 5.000	€ 32.667		
5	131%	€ 10.000	€ 65.333		
2.080	44%	€ 134	€ 123.826		
1.560	44%	€ 92	€ 63.761		
1.040	44%	€ 118	€ 54.520		
			€	894.164	

Opgave Gemeente			
opgevoerde uren	opgevoerde kosten	tarief	
	€ 680.754		
152	€ 17.936	€ 118	
364	€ 42.926	€ 118	
1.725	€ 203.586	€ 118	
547	€ 64.552	€ 118	
367	€ 43.296	€ 118	
413	€ 48.675	€ 118	
1.804	€ 212.822	€ 118	
800	€ 74.556	€ 93	
236	€ 21.758	€ 92	
721	€ 331.240	€ 459	
1.892	€ 253.528	€ 134	
1.419	€ 130.548	€ 92	
946	€ 111.628	€ 118	
	€ 2.237.805		
	€ 1.557.051		

€ 111.463
€ 2.349.268

Max regel voor Groot Rijnwijk	
€	17.464
€	42.925
€	198.227
€	64.552
€	43.296
€	-
€	33.556
€	92.040
€	10.627
€	26.520
€	32.667
€	65.333
€	123.826
€	54.520
€	805.554

invloedsfactoren	
A	-66%
B	50%
C	150%
D	0%
E	20%
F	30%
G	0%
H	0%
I	-100%
J	1%
gemiddeld A	31%

zie tabel 3

looptijd = voorbereiding + uitvoering exploitatie
5 jaar
voorbereidingstijd
2 jaar
uitvoering exploitatie
3 jaar

delta
662.887
tov max toegestaan

delta
751.497
tov max reeel

5

En

Inbrengwaarden	inbrengwaarde	percentage	volgnummer	makers, sloop, leidingen	kosten vrij
Familie van der Werf	1.824.300	15,65%	1, 32	208.185	
Volkshuisvesting/Gemeente	9.727.004	83,45%	rest	933.955	
landier	25.200	0,22%	27,29,36	-	
Joop vd Wal	80.000	0,69%	34	3.527	
total	11.656.504	100,00%		1.145.667	

	aantal woningen	percentage woningen van totaal	aandeel opbrengsten	aandeel in bruto exploitatie bijdrage	af inbrengswaarde	af extra kosten geen door Gemeente	Anterieure kosten	Anterieure kosten per woning	aandeel in kosten excl verwerving, sloot, sanering	Anterieure kosten	Anterieure kosten per woning	delta per woning	totale delta
blok A	77	21,33%	23,31%	4.240.741	1.824.300	-	2.416.441	31.382	23,31%	1.083.367	14.070	17.313	1.333.074
blok B	24	6,65%	9,91%	1.802.906									
blok C	34	9,42%	5,74%	1.044.267									
blok D	77	21,33%	16,02%	2.914.486									
blok E	77	21,33%	26,39%	4.801.079									
blok F	41	11,36%	11,84%	2.154.027									
blok G	31	8,59%	6,78%	1.233.472									
totaal	361	100,00%	99,99%	18.192.797			6.639.674			4.647.650	12.549		
som blok B tm G	284	78,67%	76,68%	13.950.237	9.727.004	-	4.223.233	14.871	76,68%	3.563.818		2.322	659.415

getallen conform GREX gemeente 18-10-2017				
Verwerking		nvt		12.802,270
Voorbereidend	Asbest	19.802	0,4%	
	Bodem & milieu & flora fauna	27.630	0,6%	
	Plانشade inventarisatie	4.900	0,1%	
	Archeologie	300.000	6,5%	
Civiele werken		2.112.014	45,4%	
Diverse	Plانشade	40.000	0,9%	
	bodemsanering	316.000	6,8%	
	Transformatorhuis	95.430	2,1%	
Planbegeleiding	excl. Verwerking, zie tab planb.	1.557.051	33,5%	
	verwerking	nvt		680.754
	VTU kosten buiten plangebied	111.463	2,4%	
Beheer		63.360	1,4%	
Totaal		4.647.650	100,0%	13.483.024

totaal = conform GREX
18-120-574