



College van B&W
van de Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum : woensdag 31 augustus 2016
Onze referentie: 102649/03.04.00
Doorkiesnr.: 024-3717123
Uw referentie :

Onderwerp : **Voornemen tot bestemmingswijziging/planinvulling**

Geacht college,

Onlangs haalden twee initiatieven van projectontwikkelaars de media (in concreto: De Gelderlander) inzake het (her)inrichten van bestaande kantoorpanden voor andersoortige bestemmingen.

Het ene betreft het pand aan de T-kruising Energieweg/Wolfkuilseweg (voormalig Tiemstrapand). Het andere betreft het pand aan de Weurtseweg (voormalig Epon-kantoor). Van de eerste berichtte de media, dat u niet voornemens bent om de initiatieven te honoreren; van de tweede is ons (nog) niet duidelijk hoe u hierop reageert.

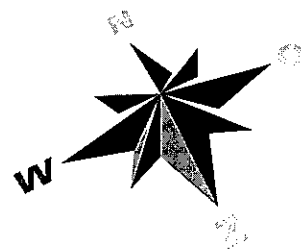
Zeer recent werden via hetzelfde medium richtbaarheid gegeven aan uw plannen voor het voormalige Vasim/Kelco-gebied.

Naar onze mening zijn al deze initiatieven van zodanige aard dat ze zouden resulteren in (wisselende) bewoning c.q. het aldaar verblijven van recreanten, hetgeen in alle gevallen zou kunnen leiden tot klachten van bewoners/recreanten over verstoring van de (nacht)rust als gevolg van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein TPN-West. Hoewel wij in algemene zin initiatieven zeer kunnen waarderen om leegstaande (kantoor)panden en hun omgeving een tweede leven te geven, menen wij dat de gekozen bestemmingen c.q. uitvoeringen in de genoemde gevallen kunnen gaan conflicteren met de belangen van de zwaardere industrie in de directe nabijheid.

Wij hebben met de (overigens te billijken) eerdere keuze, om een deel van ons bedrijventerrein te herinrichten tot woongebied – wij doelen hier in concreto op het gebied Waalfront - de functie 'wonen' al fors zien opschuiven in de richting van de functie 'bedrijven'. Nu al wordt soms aanpassing van de bedrijfsvoering van ondernemingen bejverd om hinder en overlast voor omwonenden te vermijden. Dat effect zal naar wij vrezen verder toenemen wanneer de bovengenoemde initiatieven mochten worden geëffectueerd.

TPN-WEST

Bedrijvenvereniging



woensdag 31 augustus 2016
ref. 102649/03.04.00
pagina 2

Het gemeentebestuur heeft er eerder voor gekozen om TPN-West een gebied te doen zijn waar zware industrie zijn plek kan vinden c.q. behouden. Een en ander werd zelfs geborgd met het vastleggen van een geluidszone rondom het bedrijventerrein.

Naar onze bescheiden mening tekent zich nu een trend af, dat dergelijke bestemming en zonering niet langer een bescherming biedt aan bedrijven, maar er welbewust aan geknibbeld wordt om andere functies en invullingen in de directe omgeving mogelijk te maken.

Volgens ons druist zo'n ontwikkeling bovendien in tegen de gezamenlijke ambitie om het havengebied en de Waaloever een grootschalige logistieke invulling te geven en om het Engie-terrein een locatie te doen worden voor de opwekking van duurzame, alternatieve energie. Immers, ook voor dergelijke ontwikkelingen zal een zekere milieuruimte beschikbaar dienen te blijven.

Het wordt tijd om als gemeentebestuur een fundamentele afweging te maken hoe belangrijk u de aanwezigheid en levensvatbaarheid van (zware) industrie binnen uw gemeentegrenzen vindt.

Wij roepen u daarom op om in alle geschetste situaties de initiatieven van derden niet te steunen, maar om de betreffende initiatiefnemers te enthousiasmeren om vooral hun aandacht te gaan richten op andere leegstaande (kantoor)complexen die in een meer geëigende woon-/winkelomgeving zijn gelegen dan op een industrieterrein. Wij roepen u bovendien op om zelf een andersoortige invulling van het voormalige Vasim/Kelco-gebied na te streven.

Onze planologische argumenten om de bedoelde initiatieven niet te omarmen hebben wij vevat in een bijlage.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend

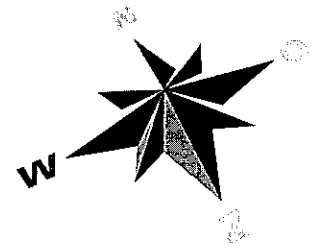
J. Croes

Voorzitter TPN-West

Een afschrift van deze brief zenden wij naar alle raadsfracties

TPN-WEST

Bedrijvenvereniging



woensdag 31 augustus 2016
ref. 102649/03.04.00
pagina 3

Locatie Energieweg/Wolfkuilseweg

Het vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen West' (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) kent aan het betreffende perceel/pand de enkelbestemming 'gemengd' toe.

Blijkens 'Bestemmingsomschrijving artikel 10.1' uit de regels zijn voor de functie 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor:

"a. wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;

....."

Wij menen dat 'permanente bewoning' dient te worden gekwalificeerd als een geluidsgevoelige functie en constateren bovendien dat het perceel gelegen is binnen de geluidszone – Industrie.

Naast uw argumenten, waarom het betreffende pand niet voor permanente bewoning in aanmerking dient te komen – welke mening wij overigens volledig delen – menen wij dat ook de genoemde milieu-planologische aspecten meegewogen dienen te worden.

Mocht een door de initiatiefnemers aangekondigde procedure alsnog leiden tot het (moeten) verlenen van vergunning, verzoeken wij u ons daarvan tijdig in kennis te stellen, zodat wij of belanghebbende ondernemers alsdan desgewenst kunnen verweren tegen het verlenen van die betreffende vergunning(en).

Locatie Weurtseweg

Het vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen Mercuriuspark' (NL.IMRO.0268.BP37000-VG01) kent aan het betreffende perceel/pand de bestemming 'gemengd - 2' toe.

Blijkens Bestemmingsomschrijving artikel 3.1, sub b, uit de Regels zijn voor 'Gemengd -2' aangewezen gronden bestemd voor:

"1. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;

2. perifere detailhandel en sportvoorzieningen;

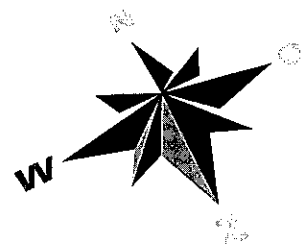
(...)

g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor horeca voor zover dit voorkomt in categorie 1 tot en met 2a van de Staat van horeca-activiteiten;

h. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens voor één hotel"

TPN-WEST

Bedrijvenvereniging



woensdag 31 augustus 2016
ref. 102649/03.04.00
pagina 4

En in de 'Bijlage bij de regels' de 'Toelichting op Staat van bedrijfsactiviteiten' t.a.v. Model Nijmegen: *"dienstverlenende bedrijven, begraafplaatsen, kantoren, detailhandel, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, agrarische bedrijven en culturele functies zijn niet in deze lijst Model Nijmegen opgenomen. Deze functies krijgen een eigen bestemming en vallen in het bestemmingsplan niet onder de bedrijven,"*

en

"Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)

1b. Overige lichte horeca

- *bistro;*
- *grillroom;*
- *hotel of pension;*
- *restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)."*

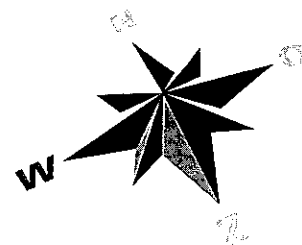
In paragraaf 5.3 van Bestemmingsplan Mercuriuspark wordt gesteld: *"De geluidzone vormt een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgoedige bestemmingen in de omgeving.*

Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor geluidgevoelige bestemmingen. Delen van dit bestemmingsplan zijn ook onderdeel van het geluidgezoneerde industrieterrein Nijmegen-West/Weurt."

De Verbeelding (plankaart) bevat weliswaar de aanduiding 'hotel', maar wij zijn van mening dat dit conflicteert met de keuze voor de bestemming 'bedrijven', maar bovenal dat een dergelijk gebruik ter plaatse gebruikmakend van het bestaande pand in de huidige bouwkundige staat kan gaan conflicteren met bedrijfsactiviteiten zoals voorzien c.q. toegestaan in bestemmingsplannen voor aanpalende bedrijventerreinen. Immers ook deze locatie is gelegen binnen de geluidszone – Industrie.

Wij verzoeken u om ook voor dit initiatief de vereiste vergunning(en) te weigeren of althans zodanige invulling te geven dat de bouwkundige voorzieningen (geluidsisolatie) op zodanig niveau worden gebracht - alvorens voor de nieuwe functie in gebruik te nemen - dat dat nieuwe gebruik niet tot klachten met betrekking tot verstoring van de nachtrust als gevolg van bedrijfsactiviteiten op aanpalende bedrijventerreinen kan/zal leiden .

Mocht u onverhoopt een andere mening zijn toegedaan en dit initiatief wél (willen) honoreren, verzoeken wij u ons een afschrift van de betreffende beschikking(en) te doen toekomen, opdat wij of belanghebbende ondernemers alsdan desgewenst kunnen verweren tegen het verlenen van die betreffende vergunning(en).



woensdag 31 augustus 2016
ref. 102649/03.04.00
pagina 5

Voormalige Kelco-gebied

Het vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen Kanaalhavens' (NL.IMRO.0268.BP10000) kent aan het Kelco-terrein de enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 2' toe.

Blijkens Bestemmingsomschrijving artikel 9.1 uit de Regels zijn voor 'Bedrijventerrein -2' aangewezen gronden bestemd voor (voor zover hier relevant):

"a. bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 2 t/m 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

(...)

k. opwekking van duurzame energie door middel van kleinschalige (urbane) windturbines;

l. productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven;

m. ondergeschikte kantoren;

n. opslag en uitstalling;

o. ontsluitingswegen;

p. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;

q. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen, (los)kades en loswallen."

Ook ten aanzien van dit gebied zou moeten gelden (zoals in paragraaf 5.3 van Bestemmingsplan Mercuriuspark wordt gesteld): *"De geluidzone vormt een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor geluidgevoelige bestemmingen."*

Immers, ook dit gebied vormt onderdeel van het geluidgezoneerde industrieterrein Nijmegen-West/Weurt.

Wij kunnen niet anders concluderen dan dat de in de media genoemde mogelijke functieveranderingen zich niet verhouden tot de nota bene nog pas in december 2014 vastgestelde bestemming.

Voormalige Vasim-terrein

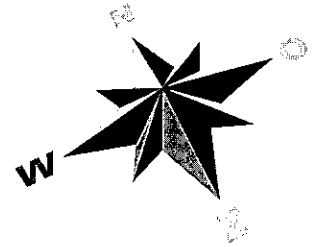
Het vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen Mercuriuspark' (NL.IMRO.0268.BP37000-VG01) kent aan het betreffende perceel/pand de bestemming 'gemengd - 3' toe.

Blijkens Bestemmingsomschrijving artikel 3.1, sub c, uit de Regels zijn voor 'Gemengd -3' aangewezen gronden bestemd voor:

"1. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;

TPN-WEST

Bedrijvenvereniging



woensdag 31 augustus 2016
ref. 102649/03.04.00
pagina 6

2. voorzieningen gericht op cultuur- en ontspanning, cursus- en praktijkruimten en sportvoorzieningen;

(...)

h. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens voor één hotel"

In de 'Bijlage bij de regels' staat evenwel in de 'Toelichting op Staat van bedrijfsactiviteiten' t.a.v. Model Nijmegen: *"dienstverlenende bedrijven, begraafplaatsen, kantoren, detailhandel, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, agrarische bedrijven en culturele functies zijn niet in deze lijst Model Nijmegen opgenomen. Deze functies krijgen een eigen bestemming en vallen in het bestemmingsplan niet onder de bedrijven;"*

en

"Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- grillroom;
- hotel of pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)."

Op de Verbeelding (plankaart) komen functieaanduidingen als 'hotel' of 'horeca, bijzondere evenementen en buitensport' voor dit betreffende perceel NIET voor.

Wij zijn van mening dat ook in dit geval een dergelijk gebruik ter plaatse, gebruikmakend van het bestaande pand in de huidige bouwkundige vorm kan gaan conflicteren met bedrijfsactiviteiten zoals voorzien c.q. toegestaan in bestemmingsplannen voor aanpalende bedrijventerreinen. Immers ook deze locatie is gelegen binnen de geluidszone – Industrie.

Wij verzoeken u om uw plannen te heroverwegen of althans zodanig vorm te geven dat de bouwkundige voorzieningen op zodanig niveau worden gebracht (geluidsisolatie) - alvorens voor de nieuwe functie in gebruik te nemen - dat dat nieuwe gebruik niet tot klachten met betrekking tot verstoring als gevolg van bedrijfsactiviteiten op aanpalende bedrijventerreinen kan/zal leiden .

Mocht u onverhoopt een andere mening zijn toegedaan en dit initiatief wél (willen) doorzetten, verzoeken wij u ons een afschrift van de betreffende beschikking(en) te doen toekomen, opdat wij of belanghebbende ondernemers alsdan desgewenst kunnen verwerpen tegen het verlenen van die betreffende vergunning(en).