Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Chw-bestemmingsplan Nijmegen uitbreiding Bedrijventerrein De Grift’

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
September 2023

Nijmegen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw-bestemmingsplan Nijmegen uitbreiding Bedrijventerrein De Grift heeft in de periode van donderdag 9 maart 2023 tot en met woensdag 19 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn in totaal 20 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken.

In deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

De wijzigingen die (ambtshalve) zijn doorgevoerd aan de toelichting, regels en verbeelding zijn per zienswijze samengevat.

Overzicht zienswijzen

#	Reclamant	Ingekomen op:
1	Reclamant 1	29 maart 2023
2	Reclamant 2	06 april 2023
3	Reclamant 3 - Energiecoöperatie WPN, Zonnepark De Grift BV en Windpark Nijmegen Betuwe BV	11 april 2023
4	Reclamant 4 - Natuur en Milieu Gelderland	11 april 2023
5	Reclamant 5	11 april 2023
6	Reclamant 6 - Gasunie Transport Services B.V.	12 april 2023
7	Reclamant 7	13 april 2023
8	Reclamant 8	13 april 2023
9	Reclamant 9	13 april 2023
10	Reclamant 10 - Dokk Advocaten namens Vierboom Trucks B.V.	14 april 2023
11a	Reclamant 11	14 april 2023
11b	Reclamant 11 (aanvulling)	21 juni 2023
12	Reclamant 12	14 april 2023
13	Reclamant 13 - Fietsersbond afdeling Nijmegen e.o.	14 april 2023
14	Reclamant 14 - Evers Specials B.V.	17 april 2023
15	Reclamant 15 - Garage Zaat vof	17 april 2023
16	Reclamant 16	18 april 2023
17	Reclamant 17	18 april 2023
18	Reclamant 18 – Waterschap Rivierenland	19 april 2023
19	Reclamant 19 (niet ondertekend)	19 april 2023
20	Reclamant 20 (niet ondertekend)	17 april 2023

Samenvatting en reacties zienswijzen

1.	Reclamant 1		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
1.1	Te veel bedrijvigheid	Reclamant is geschrokken van de plaats, invulling en omvang, alsmede de redenering die wordt gehanteerd. Nijmegen Noord wordt steeds zwaarder belast met bebouwing, waardoor de verkeersdrukte steeds verder toeneemt en ook de vrije ruimte zienderogen achteruit gaat en de visuele vervuiling toeneemt. Het bezwaar van de reclamant richt zich op de ontbrekende onderbouwing. Er wordt gesproken van een logische stap, in navolging op wat er in de directe omgeving van het huidige bedrijventerrein gebeurd. Reclamant kan deze denkrichting ontkrachten; er is immers al (te) veel bedrijvigheid in de directe omgeving met vergaande gevolgen voor de huidige en toekomstige bewoners.	De ontwikkeling van De Grift tot bedrijventerrein is reeds voorzien in het Structuurplan land over de Waal uit 1996 en het Voorkeursmodel Waalsprong uit 2003. Deze ontwikkeling is bekrachtigd in de Nijmeegse Omgevingsvisie die in 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld en uitgewerkt in de 'Gebiedsvisie De Grift' uit 2020. Het betreft een ontwikkeling die dus al twee decennia geleden is voorzien bij de sprong over de Waal en nu concreet wordt uitgewerkt in een bestemmingsplan. In aansluiting op de ontwikkelingen in Park15 (gemeente Overbetuwe) en de reeds aanwezige bedrijventerreinen De Grift en Rietgraaf beschouwd de gemeente uitbreiding van de Grift als een logische volgende stap. Met name omdat Nijmegen nu nauwelijks nog over uitgeefbare meters bedrijventerrein beschikt en daardoor de reguliere marktvraag niet meer adequaat kan bedienen. Om – zoals de reclamant het beschrijft – visuele vervuiling te voorkomen streeft de gemeente naar een hoogwaardige uitstraling van de bedrijfsbebouwing en inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als toetsingskader dient voor toekomstige bouwaanvragen in het gebied. De gemeente is zich bewust van de toenemende verkeerdrukte in Nijmegen Noord. Mede als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, maar ook vanwege de autonome situatie, zal de infrastructuur tussen afslag 38 en de kruising Griftdijk – Stationsstraat aangepast worden. Dit is integraal onderdeel van de planontwikkeling. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
1.2	Drogreden	Reclamant vindt het argument dat de uitbreiding aansluit bij het aanwezige zon- en windpark een drogredenering. Deze bronnen van groene energie zijn door toedoen van particulieren in het leven geroepen. Het is volgens reclamant logisch dat particulieren ook	De uitbreiding van de Grift is mede mogelijk door het aankoopbeleid van de gemeente Nijmegen. Percelen voor deze uitbreiding zijn al jaren geleden aangekocht. Het is deze aankoop van de gemeente die de realisatie van windturbines en zonnepanelen mogelijk heeft

		zouden moeten meeprofiteren van deze bronnen. Om deze bronnen in te zetten voor de uitbreiding van bedrijven en de overslag van goederen via enorme pakhuizen is geen groene gedachte en zorgt ervoor dat reclamant zich als bewoner flink gaat verzetten tegen duurzame initiatieven in de omgeving.	gemaakt. De uitbreiding van De Grift biedt goede kansen als energie-opwekkend bedrijventerrein. Een minimumambitie hierbij is het benutten van beschikbare dakvlakken voor zonne-energie en het gebruik van duurzame energie. Hiervoor zijn regels opgenomen in het Chw-bestemmingsplan. Dit is een aanvulling op de bestaande infrastructuur van duurzame energiebronnen op de locatie de Grift.
1.3	Meer groen	Reclamant verzoekt om de beoogde uitbreiding in te bedden in een ruime groene omgeving, door het gebied te omzomen met bomen en struiken. En niet zoals bij Park 15 en omgeving, waar nauwelijks een boom is te bekennen.	Het stedenbouwkundig plan voorziet in een robuust raamwerk van groene en blauwe verbindingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande natuurlijke hoofdstructuren. Op welke wijze dit groene raamwerk wordt ingericht is nog niet uitgewerkt. Hiervoor wordt op een later moment een inrichtingsplan opgesteld. Wat wel vast staat is dat het groene raamwerk tevens dient als compensatiegebied voor beschermde soorten die in het plangebied en de directe omgeving voorkomen. Het inrichten van het groene raamwerk met gras en enkele bomen is dus onvoldoende om het leefgebied van soorten te compenseren. Het groen blauwe raamwerk zal dus een robuust karakter krijgen. Daarnaast wordt bedrijven de verplichting opgelegd om op eigen terrein groenvoorzieningen te realiseren. In het beeldkwaliteitplan is dit uitgebreid toegelicht. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

2.	Reclamant 2		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
2.1	Verkeersveiligheid	Met het toevoegen van de ontsluiting van De Grift West op de Stationsstraat ontstaat een wirwar aan ontsluitingen, waardoor een onoverzichtelijke en verkeersonveilige situatie. De enige mogelijkheid om de snelheid te beperken en veiligheid te vergroten is de aanleg van een rotonde ter hoogte van het te ontsluiten bedrijventerrein, ter hoogte van de huidige inrit van het O.V.C..	De ontsluiting van De Grift West is voorzien als een vierde tak aan het bestaande T-kruispunt (Stationsstraat/toegang sportpark). Deze aansluiting komt direct naast de plek waar in de huidige situatie de inrit naar het huidige bedrijfsperceel is. Deze bestaande inrit ligt versprongen ten opzichte van de entree naar het sportpark. Nu de hoogspanningsleiding ondergronds is gebracht kan de nieuwe tak recht tegenover de aansluiting van het sportpark gerealiseerd worden. Daarmee wordt de verkeerssituatie juist overzichtelijker. Een kruispunt met vier takken is in het stedelijk verkeersnetwerk een heel gebruikelijke (standaard) oplossing, die ook op de Stationsstraat goed toepasbaar is. In het stedelijk netwerk worden rotondes vooral toegepast waar twee gebiedsontsluitingswegen op elkaar aansluiten. Op dit kruispunt wordt een rotonde niet snel worden overwogen omdat de aansluitende wegen daarvoor te ondergeschikt zijn. Bovendien ontbreekt de fysieke ruimte om een rotonde in te passen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
2.2	Lichtoverlast	Met het toevoegen van in- en uitritten van en naar het nieuwe industrieterrein tegenover de huidige percelen neemt de lichtoverlast enorm toe. Met de komst van een rotonde veroorzaakt het verkeer vanuit Oosterhout richting de Griftdijk weinig of geen extra lichtoverlast. Bovendien wordt daarmee de snelheid gereduceerd en de verkeersveiligheid vergroot. De huidige verhoging om de snelheid te verminderen heeft geen effect en kan daarmee vervallen.	De hoofdontsluiting van De Grift West komt tegenover de toegangsweg naar het sportpark. Dit betekent dat de koplampen van het verkeer vanaf het bedrijventerrein richting het sportpark schijnen. Bij het oprijden van de Stationsstraat kan kortstondig sprake zijn van lichtoverlast, maar dit is met een rotonde eveneens het geval. Wel zullen enkele percelen rechtstreeks op de Stationsstraat worden ontsloten, waardoor de in- en uitritten van deze bedrijven mogelijk tegenover bestaande woningen worden gesitueerd (de definitieve ligging/uitwerking is nog niet bekend). Dit is echter een heel gebruikelijke situatie binnen de bebouwde kom. De afzonderlijke in- en uitritten worden slechts door één bedrijf gebruikt, waardoor de intensiteit (en eventuele lichtoverlast) relatief beperkt is. Bovendien zal het verkeer van en naar de bedrijven in De Grift West hoofdzakelijk in de dagperiode (07.00 -19.00 uur) aan- en

			afrijden, waardoor geen noemenswaardige lichtoverlast is te verwachten. In De Grift West zijn geen logistieke bedrijven voorzien, met aan- en afrijdend vrachtverkeer en bezorgbussen. Van onaanvaardbare hinderoverlast is derhalve geen sprake. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
2.3	Inpassing en verrommeling	Nog meer in- en uitritten maakt het voor kopers van percelen niet alleen onveiliger maar ook minder rendabel om hier een bedrijf te vestigen. De inpassing van een rotonde geeft meer rust, veiligheid en overzicht en is landschappelijk beter in te passen.	Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 2.1 en 2.2. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Geen wijzigingen

3.	Reclamant 3 - Energiecoöperatie WPN, Zonnepark De Grift BV en Windpark Nijmegen Betuwe BV		
#	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie
3.1	Behoud positie	a. Het is niet duidelijk waarom het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15) is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is voor de reclamant moeilijk om na te gaan of de bestaande regeling terugkomt. Het is niet helemaal duidelijk op de kaart af te lezen of de bedrijfsvoering van het windpark gegarandeerd is met de ruimte die er is gereserveerd. Daarnaast zijn er aanvullende afspraken gemaakt die niet op de oude bestemmingsplankaart terug te vinden zijn, maar wel zijn opgenomen in het grondcontract. Per turbine is er een Recht van Opstal overeengekomen. Een aantal van deze afspraken overstijgen de plankaart. b. Voor windturbines geldt dat de omgeving meebepalend is voor de opbrengst. De nabijheid van bomen en hoge gebouwen beïnvloedt de productie. In het bestemmingsplan is sprake van gebouwen van 12 meter met in de buurt van de windturbines hoogtes tot 25 meter. Die mogen eventueel nog verhoogd worden met een urban windmill. Voor de duidelijkheid, de tip van de wieken is in de laagste stand 50 meter boven de grond. Uit de MER-studie die we zelf hebben gedaan in 2015 naar de geluidseffecten van windturbines op deze locatie weten we dat verharding in de omgeving invloed heeft op het geluid en vooral de draagwijdte. Tot nu hebben we weinig klachten bij een normale bedrijfsvoering. Door het toevoegen van verharde oppervlakken en het weerkaatsen van geluid op gevels zou het kunnen dat we ook klachten gaan krijgen bij normale bedrijfsvoering. Heeft de gemeente hier rekening mee gehouden en/of onderzoek naar gedaan? c. Op de plankaart is een nieuwe cirkel toegevoegd. De Veiligheidszone Windturbine, naast de Vrijwaringszone Windturbine. Beiden hebben een relatie met de externe veiligheid. Het lijkt er op dat deze regels terug slaan op de te verwachten	a. Voor de windturbines zijn in beginsel de bestaande rechten gecontinueerd. Wel zijn er een aantal kleine nuances aangebracht. Zo is lid 3.1 sub d uit het bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15) niet overgenomen, omdat de windturbines inmiddels zijn gerealiseerd. Verder is de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf – Windturbine' ingeperkt ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15). Dit vormt echter geen belemmering voor de bedrijfsvoering en/of het normaal functioneren van de windturbines. In het bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15) is specifiek geregeld dat de gronden met de bestemming 'Bedrijf – Windturbine' mede zijn bestemd voor een opstelplaats van een kraan. Dit betreft echter een tijdelijke voorziening in het kader van normaal onderhoud. Het is niet nodig om dit planologisch te verankeren in het bestemmingsplan. In principe is het opstellen van een kraan namelijk ook mogelijk binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en/of 'Groen'. Bij de nadere uitwerking van het bedrijventerrein zal hierover afstemming plaatsvinden met reclamant. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. b. Om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van de aanwezigheid van de zonneparken (ten noorden van de A15) en nog te realiseren XXL-bedrijfsgebouwen (met zonnepanelen) op de bestaande woningen aan de Wolfhoeksestraat en Reethsestraat, is een aanvullende geluidberekening uitgevoerd. Deze aanvullende geluidberekening is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Uit de geluidberekening volgt dat de reflectie van geluid op de zonnepanelen van het zonnepark, de reflectie als gevolg van van XXL-bedrijfsgebouwen en de

		nieuwbouw en geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het windpark. Klopt dit? d. Onlangs is er een overeenkomst met de gemeente gesloten, een onderopstalrecht, waarbij de kabels en leidingen van het windpark ook beschikbaar komen en blijven voor het zonnepark, ook als het windpark eventueel eerder zal worden afgebroken dan het zonnepark. Deze kabels en leidingen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Wat is daar de reden voor?	combinatie van beide, nauwelijks zal leiden tot een toename van de geluidbelasting van de windturbines. Op de Wolfhoeksestraat voldoet de geluidbelasting (inclusief reflectie op de XXL-bedrijfsgebouwen en zonneparken) aan de voorkeurswaarde van 47 dB. Er bestaat dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van het aantal klachten bij normale bedrijfsvoering. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. c. Dat klopt. Het streven is om te komen tot een uniforme regeling voor de vrijwaringszone (PR 10^{-5} contour) en veiligheidszone (PR 10^{-6} contour) van windturbines binnen de gemeente Nijmegen. De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine' liggen binnen de 10^{-5} per jaar PR-contour van een windturbine. Ter plaatse zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het overhangen en de overslag van rotorbladen van windturbines. Binnen deze zone zijn geen beperkt kwetsbare dan wel kwetsbare objecten toegestaan. Dit is overeenkomstig de huidige regeling (Veiligheidszone – Windturbine, lid 10.1 in het bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)). De PR 10^{-6} -contour van de windturbines zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - windturbine'. Binnen deze zone zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Momenteel gelden bedrijven met meer dan 50 werknemers die zich gedurende een groot deel van de dag op deze locatie verblijven als kwetsbaar object (definitie uit Bevi). Dat maakt het moeilijk om binnen de PR 10^{-6} contour grote aaneengesloten bedrijven te vestigen. Onder de Omgevingswet ontstaat er echter wel een opening door een wijziging in de definities. Hierbij doet zich de mogelijkheid voor om delen van gebouwen als 'kwetsbaar' en delen als 'beperkt kwetsbaar' aan te duiden. Dat biedt dus

			ruimte om de distributiehal als beperkt kwetsbaar aan te duiden en de daarbij behorende kantoren en ondersteunende voorzieningen (zoals een kantine) als kwetsbaar. Op deze wijze kan de ruimte binnen de PR 10^{-6} contour beter benut worden. Het wijzigen van de definities kan echter pas zodra de Omgevingswet in werking is getreden, per 1 januari 2024. Hierop kan echter nog niet vooruit worden gelopen. Wel is vanaf 1 januari 2024 de verruimde externe veiligheid-regeling, met de mogelijkheid om grote gebouwen op te delen in kwetsbare en beperkt kwetsbare delen aan de hand van de aanwezige functies (compartimentering), van toepassing zijn op de vergunningaanvraag om een omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van XXL-gebouwen. In sublid 18.2.2 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek binnen de PR10^{-6} contour gebouwd en gebruikt mogen worden, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt. Dit betekent dat kantoren groter dan 1.500 m² b.v.o. en andere gebouwen (of ruimten in een gebouw) waarin gedurende een groot gedeelte van de dag een groot aantal personen aanwezig is (zoals een bedrijfskantine) niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone van de windturbine. XXL-bedrijfsgebouwen kunnen wél worden toegestaan in de nabijheid van de windturbines, mits er niet meer dan 50 personen gedurende een groot gedeelte van de dag in het gebouw aanwezig zijn. Uit jurisprudentie volgt dat de personendichtheid daarbij geen rol speelt. In zijn algemeenheid geldt dat per gebouw moet worden beoordeeld of sprake is van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Een bedrijfsgebouw dat als kwetsbaar object te kwalificeren is en deels binnen de 10^{-6} PR-contour, is dus niet toegestaan ook al bevindt het deel met de hoge

			personendichtheid (kantine, bedrijfskantoor) zich buiten de 10^{-6} PR-contour. In een worst-case scenario waarbij een rotorblad afbreekt of de windturbine (deels) omvalt is de trefkans van personen in het plangebied zeer klein vanwege de lage dichtheid van personen (circa 10 personen per ha) binnen de PR 10^{-6} contour. Daarnaast is de kans dat met het omvallen van een windturbine de gehele XXL-distributiehal instort verwaarloosbaar. Derhalve is sprake van een acceptabel risico. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. d. Dit zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Om deze reden zijn de betreffende kabels en leidingen niet op de verbeelding weergegeven. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.2	Mussenhut en netaansluiting met Liander	De Mussenhut is niet op de plankaart teruggekomen en ook niet in de plannen vernoemd. De Mussenhut is het bezoekerscentrum van zowel het windturbinepark als het zonnepark aan de Griftdijk 244 en de locatie van de netaansluiting. Reclamant begrijpt de beweegreden, maar vindt het ook jammer. Zij waarderen dat de gemeente wil meedenken over een oplossing en geeft daarbij enkele overwegingen mee. Voor de duidelijkheid, de huidige locatie heeft onze voorkeur. Als de conclusie is dat er niets anders op zit dan het aansluitpunt te verhuizen, dan wenst reclamant van dit risico ook meteen een kans te maken. Zij zijn op zoek naar een locatie voor: • een aansluiting op het net van Liander met meer vermogen dan zij nu hebben. Daardoor wordt het mogelijk om de installatie uit te bouwen, met bijvoorbeeld een batterij. Een logische stap op weg naar een energiehub. • Een bezoekerscentrum waar het verhaal van de energiecoörperatie verteld kan worden. De coöperatie en andere partijen, bijvoorbeeld de GNMF, krijgen regelmatig aanmeldingen voor een bezoek.	De Mussenhut is een voorziening waarvoor een bruikleenovereenkomst is afgesloten tussen de gemeente en Windpark Nijmegen. Deze overeenkomst is/was tijdelijk en het voornemen van Nijmegen om een bedrijventerrein te ontwikkelen was bij het ondertekenen van de overeenkomst bekend bij de reclamant. In het perspectief van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein De Grift is een opzegtermijn aangehouden van 9 maanden. De gemeente heeft gesprekken met de windcoöperatie opgestart om te kijken welke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing van voornoemde voorziening. De gemeente begrijpt de wens voor een aansluiting met meer vermogen, teneinde deze uit te bouwen tot een energiehub. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (lid 5.1) wordt daarom een nieuw sub k toegevoegd: ‘voorzieningen ten behoeve van grootschalige energieopslag’. De overige leden worden doorgenummerd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

		• Uitbreiding, dus ook aanvullend meer ruimte om de uitbreiding van het energiepark mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een plaats voor de batterij of een aanvullend zonnepark.	
3.3	Groenste bedrijventerrein	Het klimaat verandert sneller dan ooit, de nadelen hiervan zijn voelbaar. Het lijkt er op dat het plangebied wordt voorbereid als een klimaatneutraal terrein. Een in zichzelf gekeerd terrein. Maar de klimaatverandering vraagt meer. Dat het nieuwe, groene bedrijventerrein netto bij zal dragen aan de klimaatverbetering in plaats van de ambitie op nul te zetten. Reclamant wil door middel van samenwerking met andere ondernemers meerwaarde creëren die uitstijgt boven De Grift. Enkele suggesties: a. Netcongestie is op dit moment een probleem. Door samen met de andere ondernemers een energiehub te bouwen met een gezamenlijk grit kunnen we de energievoorziening op De Grift vormgeven zonder daarvoor het net extra te belasten. Extra voordeel is dat, door gebruik te maken van onze aansluiting op het net (onze EANcode) wordt de samenwerking met Liander gemakkelijker. Zij hoeven dan geen extra aansluiting(en) te maken. b. Door (een deel van) de installatie te beheren samen met de netbeheerders (Liander en TenneT) kan er met curtailment en de inzet van batterijen voor gezorgd worden dat pieken in de productie afgevangen worden. Onze coöperatie heeft Liander gevraagd hier over te praten. c. Reclamant geeft aan dat er nog veel meer duurzaam opgewekte energie bij moet. En vraag en aanbod zullen beter op elkaar moeten worden afgestemd. Opslag moet worden verbeterd. Vandaar dat de coöperatie al langer de wens heeft een batterij neer te zetten. Een batterij is overigens noodzakelijk, willen we komen tot een intern grit. d. Alle daken vol met zonnepanelen. Andere regelgeving zal er toe leiden dat er meer zonnepanelen op daken of boven parkeerplaatsen zullen verschijnen. Een prima zaak, maar we zien graag dat dit zo optimaal mogelijk wordt ingezet. Dat het maximaal	a. De gemeente waardeert de suggesties van reclamant en onderschrijft de gesignaleerde problemen en mogelijke kansen. De gemeente en reclamant zijn hierover in gesprek met elkaar, om te kijken op welke wijze het opwekken en opslaan van energie gecombineerd kan worden met de realisatie van het bedrijventerrein. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder a. c. De gronden nabij de windturbines en het zonnepark zijn voorzien van milieucategorie 4.2. Binnen deze milieucategorie is het mogelijk een batterij te realiseren ten behoeve van een intern grit. Met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek’ en ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek’ is bepaald dat ter plaatse uitsluitend logistieke bedrijven zijn toegestaan. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ (lid 5.1) wordt daarom een nieuw sub k toegevoegd: ‘voorzieningen ten behoeve van grootschalige energieopslag’. De overige leden worden doorgenummerd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. d. Dit is ook een wens van de gemeente. Om deze reden zijn in het Chw-bestemmingsplan technische bouwregels opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat het dakvlak van gebouwen constructief en conform de eisen aan brandveiligheid geschikt moet zijn voor de toepassing van zonnepanelen op het dak. Daarbij geldt dat het volledige dakvlak moet kunnen worden benut voor het opwekken van energie. Een verplichting om dit daadwerkelijk te realiseren wil de gemeente (nu) niet afdwingen via het bestemmingsplan, maar kan eventueel wel

		aantal zonnepanelen wordt geïnstalleerd, ook als dit de behoefte van het betreffende bedrijf te boven gaat.	als randvoorwaarde bij de tender (voor gronduitgifte) worden opgenomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
3.4	Toekomstige reservering	De posities van de drie windturbines binnen het ontwerp voldoen voor nu, maar over 20 jaar worden deze turbines afgebroken. De verwachting is dat er dan nog steeds behoefte is aan duurzame elektriciteit. Herbouw van turbines is dan een goede optie. Het is nu al niet meer mogelijk de huidige turbines te kopen in een maat die past binnen de aangegeven grenzen op het bestemmingsplan. Heeft de gemeente overwogen een voorschot te nemen en meer ruimte te reserveren voor, bijvoorbeeld, twee grotere turbines?	Dit is nu niet aan de orde. Bovendien is de genoemde termijn van twintig jaar ook de reikwijdte van dit Chw-bestemmingsplan. Indien het plaatsen van nieuwe (grotere) turbines op dat moment aan de orde is, zal een nieuwe afweging en planologische procedure moeten plaatsvinden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
3.5	Levering energie	De coöperatie zou kunnen bijdrage aan de levering van warmte op de Grift, maar ook verder in de Waalsprong. Via een warmtepomp is vrij eenvoudig elektriciteit om te zetten in warmte/koelte. Ondanks dat de Grift hoort bij het concessiegebied van de NUON, zouden we graag de mogelijkheden willen bespreken en deelnemen in de levering van warmte.	Dit heeft de aandacht van de gemeente, maar is niet relevant in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Regels Aan lid 5.1 (bestemming 'Bedrijventerrein') wordt een nieuw sub k toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van grootschalige energieopslag'.

4.	Reclamant 4 - Natuur en Milieu Gelderland		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
4.1	Innovatief bedrijventerrein?	In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een innovatief project. Reclamant ziet in grote lijnen echter een bedrijventerrein waarvan er al zo vele zijn in Nederland. Ook hier zullen grote 'blokkendozen' verschijnen. Reclamant betreurt dit. Moet niet juist een progressieve stad als Nijmegen zich bezinnen op een goede inzet van de steeds schaarser wordende ruimte? De werkgelegenheid per hectare ligt op dit soort terreinen vaak aanzienlijk lager dan bij gemiddelde bedrijvigheid. Zou Nijmegen op zijn grondgebied niet veel meer moeten inzetten op een groene economie die is gebaseerd op kennis, innovatie, kwaliteit en kringlopen? Op bedrijven waar producten worden gemaakt met een lange levensduur, die daarna weer grondstof worden? Op bedrijven die zich richten op herstel en hergebruik, en op het delen van spullen? En op bedrijven die al het werk kunnen uitvoeren dat nodig is om duurzame woningen te bouwen, woningen energiezuinig te renoveren en duurzame energie op te wekken?	Slechts een deel van het beoogde bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor logistieke dienstverleners (maximaal 15 ha). De rest van het bedrijventerrein wordt met name voor klassiek gemengd, lichte industrie en kleinschalige bedrijvigheid ingezet. De schaal en maat van De Grift verschilt dan ook aanzienlijk ten opzichte van het naastgelegen Park15. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bevatten een reeks voorwaarden en maatregelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, verduurzaming, klimaatadaptatie en biodiversiteit. In De Grift wordt zorgvuldig en efficiënt met de schaarse ruimte omgegaan. Zo is er in het Chw-bestemmingsplan onder meer een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om meervoudig ruimtegebruik toe te staan (bedrijven boven elkaar). De gemeente Nijmegen stimuleert bovendien de circulaire economie op diverse fronten. Het is één van de speerpunten in onze Economische visie. Er wordt gewerkt aan verduurzaming van bedrijventerreinen, waaronder ook het bestaande bedrijventerrein De Grift. Dit heeft Nijmegen in het coalitieakkoord 2022 verankerd. De uitbreiding van de Grift kan een bijdrage leveren aan de energietransitie (zonnepanelen op het dak, lokale energievoorzieningen, etc.). Het bedrijventerrein TPN West met 2 energiebedrijven (ARN/ENGIE) leent zich goed om circulaire economie te stimuleren (warmte uitwisseling; grondstoffenketens). Onlangs is de Green Deal TPN West ondertekend waarin partijen samenwerken op de thema's aan energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en dataverzameling. Bedrijventerrein Winkelsteeg met de Novio Tech Campus richt zich specifiek op bedrijven in de Health en High Tech. Winkelsteeg gaat zich ontwikkelen tot een modern gemengd stedelijk gebied met wonen en werken dat gekenmerkt wordt door intensief en meervoudig ruimtegebruik. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

4.2	Bestaand groen benutten	Volgens het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan komt rondom het bedrijventerrein een groenblauwe openbare hoofdstructuur voor waterberging en flora en fauna. Binnen het bedrijventerrein wordt groen gebruikt als grens c.q. omkadering van de kavels. Beide vinden wij een goed idee. Hierbij moet echter niet sprake zijn van 'schaamgroen'. Dat betekent dat de groenblauwe structuur robuust moet zijn en dat het bestaande blauw en groen, zoals bomen, watergangen e.d. zo veel mogelijk moeten worden behouden. Al te vaak zien we dat eerst alle groenstructuren worden verwijderd, om daarna nieuwe aan te leggen, waarbij het vele (tientallen) jaren duurt voordat deze weer volwassen zijn en hun functie kunnen vervullen. Bomen en groen hebben een positief effect op de biodiversiteit en voor klimaatadaptatie, mits ze van voldoende omvang en grootte zijn. Op het te ontwikkelen terrein zijn nu maar weinig bomen en struiken aanwezig, waardoor dat wat er wel is extra belangrijk is om te behouden. Dit geldt zéker voor het groene parklandschap om de Mussenhut, dat afgelopen jaren verder is ontwikkeld en beheerd door vrijwilligers van Energiecoöperatie WPN. Deze groenstructuur ligt aan de rand van het te ontwikkelen bedrijventerrein en zou dus uitstekend geschikt zijn om onderdeel uit te gaan maken van de groenblauwe hoofdstructuur. Het geldt ook voor de mooie treurwilg bij huis 'de Grift'. Dicht bij de hoofdroute naar het beoogde bedrijventerrein, met hier ook het 'roekenbosje', kan een soort parkachtige 'entree' worden in het in het ontwerp.	De gemeente onderschrijft de stelling van reclamant dat bomen en groen een positief effect hebben op de biodiversiteit en klimaatadaptatie, mits ze van voldoende omvang en grootte zijn. In het plangebied zijn op dit moment – los van de door de reclamant aangehaalde groenelementen – relatief weinig groenstructuren aanwezig. Met de realisatie van een robuust groenblauw raamwerk wenst de gemeente de groenstructuur in het gebied juist te versterken. Om het groenblauwe raamwerk haar functie zo snel mogelijk te laten vervullen is het gewenst om het bestaande groen zo veel mogelijk in te passen. Vanwege het grootschalige karakter van het nieuwe bedrijventerrein en noodzakelijke ophogingen is behoud van bestaande bomen en bosschages echter niet overal mogelijk. Het streven is om bestaande bomen en bosschages binnen de toekomstige bestemming 'Groen' zo veel mogelijk te behouden en in te passen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
4.3	Mussenhut	De Mussenhut is destijds 'om niet' verhuurd aan het windpark. De functie als educatief en voorlichtingscentrum over het wind- en inmiddels ook zonnepark is vanaf de opening door koningin Maxima tot de dag van vandaag belangrijk. Talloze klassen van basis- en middelbare scholen zijn op bezoek geweest. Natuur en Milieu Gelderland is nauw betrokken geweest bij de realisatie van het coöperatieve windpark, en we maken nog steeds regelmatig gebruik van de Mussenhut. Het is immers op déze plek dat een heel bijzonder	De Mussenhut is een voorziening waarvoor een bruikleenovereenkomst is afgesloten tussen de gemeente en Windpark Nijmegen. In het perspectief van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein De Grift is een opzegtermijn aangehouden van 9 maanden. De gemeente heeft gesprekken met de windcoöperatie opgestart om te kijken welke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing van voornoemde voorziening.

		(Nijmeegs) verhaal valt te vertellen. Het zou bijzonder jammer zijn als dit verhaal verstomt en dat risico is groot als deze plek verdwijnt. Is het niet veel beter om dit 'duurzaam uithangbord van Nijmegen' te behouden, en ook een rol te geven in voorlichting over het bedrijventerrein?	
4.4	Smart energy hub	In de Mussenhut is ook het 'inkoopstation' gevestigd waar de duurzame energie van het wind- en zonnepark wordt overgedragen aan Liander. Energiecoöperatie WPN is op zoek naar nieuwe investeringen. De uitbreiding van de Grift biedt goede kansen als energieopwekkend bedrijventerrein, zo staat te lezen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de minimumambitie is het benutten van de beschikbare dakvlakken. Mogelijk zullen met nieuwe regelgeving, die er aan komt, ook de parkeerterreinen overkapt moeten worden met zonnepanelen. De beste benutting van deze oppervlakken kan worden gerealiseerd als de bedrijven hierin samenwerken. Dat kan het begin zijn van het realiseren van het bedrijventerrein als smart energy hub. Het zou mooi zijn als de gemeente eraan bijdraagt dat de Energiecoöperatie WPN hierin een rol kunnen krijgen. Zij hebben al langere tijd de intentie een batterij te realiseren, waarmee de opgewekte energie optimaal kan worden benut. Met een gezamenlijk grit zou de energievoorziening op De Grift vormgegeven kunnen worden zonder het net extra te belasten. Een ander bestaand idee is een laadplein bij de windturbines. Daarvan zouden elektrische voertuigen (o.a. bouwmachines) al tijdens de bouwfase van het bedrijventerrein gebruik kunnen maken. Het laadplein kan ook een rol spelen voor duurzame stadsdistributie. Voor dit soort ontwikkelingen is behoud van de Mussenhut essentieel, of anders een volwaardig alternatief. Reclamant hoopt en verwacht dat de gemeente hiervoor het gesprek aangaat met Energiecoöperatie WPN en de beide BV's, en worden ook zelf graag op de hoogte gehouden van het vervolg.	De gemeente onderschrijft de kansen die De Grift biedt als het gaat om energievoorziening en energy hubs. Dit vergt nog verdere uitwerking richting realisatie van het bedrijventerrein. Zij zal daarbij natuurlijk partijen betrekken die al actief zijn op dit vlak en in De Grift zelf. Ten aanzien van het realiseren van een batterij merkt de gemeente op dat de gronden nabij de windturbines en het zonnepark zijn voorzien van milieucategorie 4.2. Binnen deze milieucategorie is het mogelijk een batterij te realiseren ten behoeve van een intern grit. Met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek' is echter bepaald dat ter plaatse uitsluitend logistieke bedrijven zijn toegestaan. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' (lid 5.1) wordt daarom een nieuw sub j toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van energieopslag'. De overige leden worden doorgenummerd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Regels Aan lid 5.1 (bestemming 'Bedrijventerrein') wordt een nieuw sub k toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van grootschalige energieopslag'.

5.	Reclamant 5		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
5.1	Milieucategorie	Gezien de korte afstand tot een rustige woonwijk verzoekt de reclamant, als belanghebbende en toekomstig bewoner van een woning in Zuiderveld West, tot het aanpassen van de bedrijfscategorie in De Grift Zuid, naar een lagere categorie (max. 2). De invloed op milieu-, geur- en geluidsbelasting alsmede voor de woon- en leefbaarheid, aantrekkelijkheid en uitstraling van de woonwijk van dit type bedrijven (in categorie 3.1 en 3.2) zijn volgens de reclamant zeer onwenselijk.	Voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en woningen in een rustig woongebied, zoals Zuiderveld, hanteert de gemeente Nijmegen de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 3.1 geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter, gemeten vanuit de inrichtingsgrens van het bedrijf (perceelsgrens bedrijf) tot de gevel van een woning. Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 bedraagt deze richtafstand 100 meter. Als aan deze richtafstanden wordt voldaan, mag aangenomen worden dat een goed woon- en leefklimaat voldoende is gewaarborgd. Jurisprudentie bevestigt dit. Om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in Zuiderveld-West te waarborgen is voor De Grift Zuid een inwaartse zonering aangebracht. Dit betekent dat de grens van de bestemming Bedrijventerrein op exact 50 meter van het bouwvlak (het vlak waarbinnen woningen mogen worden gebouwd) in het bestemmingsplan Groot Oosterhout is gelegd. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor categorie 3.1-bedrijven. Bedrijven in milieucategorie 3.2 zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van tenminste 100 meter uit het voornoemde bouwvlak. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en is voldoende verzekerd dat er geen onevenredig geur- of geluidhinder zal optreden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
5.2	Geluid	Er zijn in het ontwerpbestemmingsplan nog geen metingen opgenomen voor de geluidsbelasting op de nog te ontwikkelen nieuwbouwprojecten zoals hierboven genoemd. Deze zouden volgens de reclamant moeten worden toegevoegd om de milieu- en geluidsbelasting te kunnen beoordelen. In het bestemmingsplan staat namelijk een getekende kaart (bijgevoegd in de bijlagen) welke toont dat de geluidsbelasting van deze gebieden 55-60 dB zal worden, dit is een overschrijding van de wettelijk toelaatbare norm van 50 dB (max 55) (zoals zal gelden in de Omgevingswet 2024).	Reclamant merkt terecht op dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in Zuiderveld-West ten onrechte niet in het akoestisch onderzoek betrokken. Dit heeft er toe geleid dat het geluidonderzoek geactualiseerd en aangevuld is. Een en ander is vastgelegd in een afzonderlijke (opleg)notitie. Het blijkt in de huidige situatie dat de woningen ten gevolge van het bestaande bedrijventerrein voldoen aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai van het bedrijventerrein. Dit

			verandert niet als de maximale toegestane planologische situatie voor de milieucategorieën uit het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein zouden worden benut. Door de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein neemt op 32 nieuwbouwwoningen de geluidbelasting toe en wordt een geluidbelasting van maximaal 52 dB(A) ten gevolge van het industrielawaai ondervonden. Ook bij de benutting van de maximaal toegestane planologische ruimte verandert dit in de toekomstig situatie niet. Alleen neemt door een kleine toename van de geluidbelasting van 52,02 naar 52,34 dB(A) het aantal woningen met meer dan 50 dB (van 32) tot in totaal 34 toe. Doordat in het geluidmodel geen afschermende bedrijfsbebouwing is opgenomen is de geluidafstraling worst case benaderd. In werkelijkheid zal afschermende bedrijfsbebouwing en het feit dat geluidbronnen inpandig zijn gelegen de optredende geluidbelasting naar de omgeving toe beperken, waardoor de daadwerkelijke geluidbelasting lager zal uitvallen, waarbij nagenoeg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van de samenloop van alle geluidbronnen bedraagt in de huidige situatie 56 dB en dit neemt in de toekomstige situatie toe tot 61 dB. Een deel van deze toename komt toe aan het doortrekken van de A15. De toelichting wordt op met het bovenstaande aangevuld en de oplegnotitie wordt als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. De overige bijlagen worden vernummerd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
5.3	Geluidwal	Tevens zou, bij (dreigende) overschrijding van de geluids- of milieu streefwaarden, de getekende groenstrook verbreed kunnen worden danwel voorzien worden met het doortrekken van de al bestaande geluidswal.	Het verbreden van de groenstrook is thans niet aan de orde, omdat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Binnen de groenstrook is het aanleggen van een geluidwal en/of bouwen van een geluidwerende voorziening tot een hoogte van 5 meter toegestaan, mocht dit nodig

			blijken. Vooralsnog is dit echter niet aan de orde. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 4.4.2 van de toelichting wordt aangevuld met de resultaten van het aanvullende akoestisch onderzoek voor Zuiderveld-West.
- Er wordt een nieuwe bijlage 4 bij de toelichting 'oplegnotitie geluid' toegevoegd. De overige bijlagen worden doorgenummerd.

6.	**Reclamant 6 - Gasunie Transport Services B.V.**		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
6.1	Belemmeringenstrook	De op de verbeelding opgenomen belemmeringenstrook voor de aardgastransportleiding is te smal. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Verzocht wordt dit aan te passen.	De belemmeringenstrook wordt aangepast en aan weerszijden verbreed tot 4 meter uit de hartlijn van de leiding. De betreffende belemmeringenstrook wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.
6.2	Regels dubbelbestemming	Reclamant verzoekt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op de volgende punten aan te passen: a. Opnemen adequate bouwregels: verzocht wordt om uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding(en) toe te staan. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten uitgesloten worden en kunnen eventueel met een afwijking worden toegestaan. b. Opnemen verplicht advies leidingbeheerder: verzocht wordt in artikel 9.5.3 op te nemen dat voordat vergunning wordt verleend schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden. Op basis van de huidige regeling wordt nu een afweging gemaakt zonder de Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. De ABRvS heeft bevestigd dat op basis van het Bevb het bevoegd gezag bij de besluitvorming de mening van de exploitant over de veiligheid van de buisleiding moet betrekken. c. Opnemen uitzonderingen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: verzocht wordt artikel 9.5.2 aan te vullen met werkzaamheden, zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.	a. De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Conform de aanhef van lid 9.2.1 mag op gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en dus ook uitsluitend ten behoeve van de aardgastransportleiding. Overige gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn dus niet toegestaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. b. Het artikel waarnaar de reclamant verwijst (9.5.3) gaat over de toelaatbaarheid van de werken en werkzaamheden, niet over de adviesprocedure. Dit is geregeld in lid 9.5.4. Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag voorafgaand aan een besluit schriftelijk advies moet inwinnen bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. Daarmee voorziet het ontwerpbestemmingsplan reeds in het verzoek van de reclamant. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. c. De gemeente kan zich vinden in de voorgestelde uitzondering. Aan lid 9.5.2 wordt een nieuw sub d toegevoegd: '*betrekking hebben op graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.*'

6.3	Vooroverleg	Reclamant verzoekt de gemeente om hen in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.	In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan aan de vaste overlegpartners toegestuurd op 9 december 2022, met het verzoek om een eventuele overlegreactie voor 6 januari 2023 kenbaar te maken. Ook de Gasunie heeft hiervan een afschrift ontvangen. Binnen de gestelde termijn hebben wij geen overlegreactie van uw organisatie ontvangen.

Wijzigingen

Regels Aan lid 9.5.2 wordt een nieuw sub d toegevoegd: '*betrekking hebben op graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.*'

Verbeelding De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt verbreed tot 4 meter uit de hartlijn van de gasleiding.

7.	Reclamant 6		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
7.1	Brief	Reclamant geeft aan dat de brief d.d. 30 mei 2022 nog niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De in deze brief genoemde feiten wil de reclamant graag ook weer terugzien in de zienswijze van voorliggend dossier.	De brief waarnaar de reclamant verwijst betreft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.'. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.' onder reclamant 3 (pagina 14). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reclamant heeft voorafgaand aan de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan een afschrift van de zienswijzennota ontvangen.
7.2	XXL-logistiek	Reclamant vermeldt dat er grote vraag is naar XXL bedrijfsgebouwen, die zich het liefst vestigen op het perceel van reclamant dat een omvang van 10,5 hectare heeft. Een aansluiting op het naastgelegen spoor en de verkeersweg naar de A325 (een bussluis is reeds aanwezig) biedt zeer goede mogelijkheden.	De gronden van de reclamant hebben een agrarische bestemming, die recentelijk is bekrachtigd in het bestemmingsplan 'Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.'. Op dit moment is de ontwikkeling van XXL-logistiek op het perceel van reclamant niet aan de orde. Conform de regionale afspraken in het RPW mag de gemeente Nijmegen maximaal 15 hectare XXL-logistiek ontwikkelen. Deze 15 hectare zijn thans voorzien in De Grift Noord, het gebied direct ten westen van de kavels van reclamant. Er is binnen de regionale afspraken in het RPW geen ruimte om nog eens 10,5 hectare bedrijventerrein voor XXL-logistiek extra toe te voegen. De door de reclamant gestelde ontsluiting op de A325 is daarnaast niet realistisch c.q. haalbaar en bovendien niet gewenst. De gemeente wenst de bedrijfskavels voor XXL-logistiek immers via een zo kort mogelijke route te ontsluiten op de A15 en verder (via afslag 38). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3	Vervuilende industrie	In mei 1992 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan dat de reclamant er geen agrarisch bedrijf mocht vestigen wegen het feit dat het perceel van reclamant bestemd was voor zwaar vervuilende industrie categorie 7.	In het Voorkeursmodel Waalsprong uit 2003, het Ontwikkelingsbeeld Waalsprong uit 2013 en de gemeentelijke structuurvisie van 2013 is er geen sprake van het ontwikkelen van de Grift voor zwaar vervuilende industrie. Ook in de latere gebiedsvisie voor de Grift is hier geen sprake van. Daarnaast geldt dat de woningbouw die in Zuiderveld deels gerealiseerd en in ontwikkeling is leidt tot andere hindercontouren. Gelet op regionale afspraken in het RPW, de

			ruimtelijke uitstraling en milieueffecten is uitbreiding met zwaar vervuilende industrie niet aan de orde. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

8.	**Reclamant 8**		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
8.1	-	De inhoud van deze zienswijze is identiek aan zienswijze van reclamant 6.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 6.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

9.	Reclamant 9		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
9.1	Hoogte bomen	Reclamant is eigenaar van het perceel Griftdijk 252. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Reclamant geeft aan positief te staan tegenover het bestemmingsplan. Het wordt deels een prominente zichtlocatie aan de A15. Aan de noordzijde van het plangebied is een groenstrook (bestemming 'Groen') voorzien. In verband met de blijvende zichtbaarheid van de te vestigen bedrijven is het van cruciaal belang dat op deze groenstrook geen bomen worden geplant welke hoger kunnen worden dan 5 meter, alsmede het uitsluitend van de realisatie van een geluidwal of geluidscherm. Ondanks de groenstrook, de mogelijkheden van de realisatie van een geluidwal of geluidscherm worden er hoge architectonische en beeldkwaliteiteisen gesteld aan de bebouwing. Hierdoor wordt de beeldkwaliteit ondergeschikt. De gestelde eisen zullen aanzienlijke bouwkosten met zich meebrengen. Reclamant verzoekt om in de bestemmingsplanregels op te nemen dat hoog groeiende bomen van meer dan 5 meter en een geluidwal of geluidscherm niet zijn toegestaan.	De gemeente heeft de wens en ambitie om een duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bedrijventerrein te realiseren. Onderdeel van deze ambitie is de realisatie van een robuuste groenstructuur. De groenstrook aan de noordzijde – tussen de XXL-bedrijfskavels en de A15 – is daar onderdeel van. Deze robuuste groenstructuur is ook nodig om het leefgebied van beschermde soorten in en nabij het plangebied te compenseren. Op welke wijze de groenstrook exact wordt ingericht is op dit moment nog niet bekend en wordt op een later moment uitgewerkt in een inrichtingsplan. De gemeente kan en wil de hoogte van toekomstige beplanting en bomen echter niet beperken ten gunste van de zichtbaarheid van bedrijven. Dit is niet ruimtelijk relevant en derhalve niet mogelijk. De realisatie van een geluidscherm of geluidwal is niet aan de orde, omdat de bedrijfsgebouwen niet geluidgevoelig zijn. Er bestaat dus geen aanleiding om een geluidscherm of geluidwal tussen de bedrijfsbebouwing en de A15 te plaatsen. In het theoretische geval dat er toch een geluidscherm wordt gerealiseerd, mag deze niet hoger worden dan 5 meter. Omdat de hoogte van de bedrijfsbebouwing ter plaatse minimaal 11 meter moet bedragen (en maximaal 25 meter mag bedragen), blijven eventuele reclame-uitingen op de gevel zichtbaar vanaf de A15. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.2	Breedte groenstrook	Reclamant vindt de breedte van de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied (ca. 22,5 meter) erg breed. Dit gaat ten koste van de kostbare uitgeefbare ruimte met zichtlocaties aan de A15. Volgens de reclamant kan dit worden verminderd met een breedte van 15 meter en kan de oppervlakte groen worden gecompenseerd door de groenstrook aan de zuidzijde van de geplande bedrijvigheid aan de Stationsstraat te verbreden tot 20 meter of meer. Bijkomend voordeel is dat er zodoende een betere afscherming komt tussen het industriegebied en de	Zoals onder punt 8.1 reeds is aangegeven is een robuuste groenstructuur nodig om het leefgebied van beschermde soorten in en nabij het plangebied te compenseren. Daarnaast is er waterberging nodig. Om deze reden is aan de noordzijde een brede groenzone noodzakelijk. Bovendien is deze breedte nodig voor het onderhoud en beheer van de aanwezige windturbines. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		woonwijk aan de zuidzijde van de Stationsstraat. Het woongenot wordt hierdoor verbeterd.	
9.3	XXL-logistiek	Door aan de noordzijde van het plangebied uitsluitend XXL-logistiek met een kavelgrootte van meer dan 4 hectare en bedrijfsgebouwen groter dan 25.000 m² toe te staan, worden de mogelijkheden beperkt. Reclamant verzoekt om ter plaatse ook ruimte te bieden voor XL-logistiek met een omvang van 2 tot 4 hectare. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit in de uitgiftemogelijkheden en zijn er minder financiële risico's.	De gemeente Nijmegen heeft conform de regionale afspraken in het RPW een opgave om 15 hectare XXL-logistiek te huisvesten. Binnen het voorliggende plangebied is uitsluitend De Grift Noord geschikt voor XXL-logistiek, en dan met name de kavels direct aan de A15. Om deze reden is het noordelijke deel van De Grift Noord uitsluitend voor XXL-logistiek bestemd, zodat de realisatie van XXL-logistiek gegarandeerd is. Er is bovendien dermate veel vraag naar kavels groter dan 4 hectare dat de financiële risico's minimaal zijn. In het gedeelte ten zuiden van de beoogde ontsluitingsweg in De Grift Noord zijn naast XXL-logistiek ook kleinere logistieke bedrijven toegestaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.4	Windturbines	Een zone van 50 meter rond de windturbines met de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt niet als bouwaanduiding beschouwd. Het is van belang dat bebouwing wel is toegestaan zodra de windturbines zijn verdwenen. Het niet kunnen bouwen is een planologisch nadeel hetgeen door het Windpark dient te worden vergoed.	De windturbines worden op zijn vroegst over twintig jaar afgebroken. Dit is toevalligerwijs ook de looptijd van voorliggend Chw-bestemmingsplan. Als er de windturbines over twintig jaar worden afgebroken wordt het toestaan van bebouwing binnen de huidige vrijwaringszone opnieuw overwogen. Hiervoor moet te zijner tijd een planologische procedure worden doorlopen. Op dit moment is het bouwen binnen de vrijwaringszone niet toegestaan in verband met veiligheid. De zone van 50 meter is mede bestemd voor het overhangen en de overslag van de rotorbladen. Er bestaat geen recht op planschade (of nadeelcompensatie), omdat de windturbines juridisch-planologisch reeds zijn toegestaan en de beoogde bedrijvigheid (nog) niet. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.5	Grondexploitatie	Wat betreft de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – kostenverhaal' is niet vermeld welke de kosten van de grondexploitatie zijn. Deze kosten dienen volgens de reclamant inzichtelijk gemaakt te worden.	Normaliter wordt het exploitatieplan parallel aan het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Om diverse redenen is ervoor gekozen de bestemmingsplanprocedure naar voren te halen en het exploitatieplan op een later moment in procedure te brengen. De Crisis- en herstelwet – die op dit Chw-bestemmingsplan van toepassing is - biedt de mogelijkheid

			onderzoekslasten en het kostenverhaal door te schuiven naar de uitvoeringsfase. Om het kostenverhaal te verzekeren is een algeheel bouwverbod opgenomen. Dit bouwverbod is niet van toepassing op gronden waarvan het kostenverhaal is verzekerd middels een exploitatieplan, anterieure overeenkomst of kostendekking is verzekerd via de gronduitgifte door de gemeente. In artikel 19.6 van dit Chw-bestemmingsplan is bepaald dat het exploitatieplan of een anterieure overeenkomst in ieder geval de volgende onderwerpen kan bevatten: • de grondexploitatie; • bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders; • locatie-eisen; • aan- en verkoop van grond; • proces, tijdpad, fasering; • organisatie en uitvoering; • voorbehouden latere publiekrechtelijke besluiten; • algemene bepalingen (o.a. onvoorziene omstandigheden). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

10.	Reclamant 10 – Dokk Advocaten namens Vierboom Trucks B.V.		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
10.1	Inleiding	Reclamanten zijn het standpunt toegedaan dat het voorziene ontwerpbesluit niet in stand kan blijven, nu het niet voldoet aan de eisen van zorgvuldige voorbereiding als bedoeld in de Awb. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan sorteert voor op de regels van de Omgevingswet en kent hierdoor een andere systematiek dan de 'reguliere' bestemminsplannen. Het ontwerp beoogt het mogelijk te maken het bedrijventerrein De Grift uit te breiden richting de A15 en Griftdijk. Hoewel reclamanten niet tegen de uitbreiding zijn, stellen zij vast dat in de toelichting op het ontwerp – enkel en alleen hun bedrijfsvoering – is uitgesloten. Anders gezegd: de gemeente Nijmegen wil geen groothandel van vrachtwagens op het nieuwe bedrijventerrein. Reclamanten zijn hierover, op zijn zachts gezegd, ontsteld. Na een zienswijze op het inmiddels gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein, waarbij in eerste instantie een uitsterfregeling was opgenomen voor het bedrijf van reclamanten, beperkt de gemeente nu ten volle de uitbreidingsmogelijkheden van reclamanten op de beoogde uitbreiding van De Grift. Reclamanten, die al jarenlang een familiebedrijf exploiteren met de werkgelegenheid van dien, voelen zich door deze constante tegenwind van de gemeente niet langer welkom in hun eigen gemeente. Reclamanten zijn het niet eens met de opgelegde beperking in de toelichting en voeren daarvoor de volgende gronden aan:	Het is absoluut niet de intentie geweest om de uitbreidingsmogelijkheden van reclamanten op het beoogde nieuwe bedrijventerrein op voorhand uit te sluiten. Bijlage 1 bij de regels bevat inderdaad een passage die suggereert dat het bedrijf van reclamanten (de handel in vrachtwagens) vanwege de ruimtelijke uitstraling niet wenselijk is op het nieuwe bedrijventerrein. Deze passage is abusievelijk overgenomen uit het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein De Grift en zal worden verwijderd. Dit neemt niet weg dat de gemeente een hoge beeldkwaliteit nastreeft voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein. Bedrijven die aan deze beeldkwaliteiteisen kunnen en willen voldoen, zijn dus welkom. Dat geldt ook voor het bedrijf van reclamanten. Het feit dat een specifiek bedrijf (of bedrijfsactiviteit) niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd is, betekent niet dat een bedrijf op voorhand niet is toegestaan. In lid 5.6 sub b is immers een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving wel vergelijkbaar zijn. Om er geen twijfel over te laten bestaan dat de gemeente een eventuele verhuizing van Vierboom Trucks naar de uitbreiding van De Grift mogelijk wenst te maken, wordt de groothandel in vrachtauto's (incl. import) (SBI-code 501) toegevoegd. opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan
10.2	Bijlagen bij de regels onzorgvuldig	In bijlage 1 bij de regels is een toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten (SvB). Er zijn enkele inhoudelijke wijzigingen aangebracht die specifiek voor de reclamanten van belang zijn. In de toelichting op de SvB staat expliciet dat de reparatie en handel in vrachtwagens vanwege een ongewenste ruimtelijke uitstraling niet is toegestaan. Reclamanten constateren dat expliciet in de bijlagen is	Zie beantwoording onder 10.1.

		opgenomen dat handel in vrachtwagens op het beoogde nieuwe bedrijventerrein niet is toegestaan, maar nergens is onderbouwd waarom de handel in vrachtwagens een ongewenste ruimtelijke uitstraling geeft. Daarnaast is de ruimtelijke uitstraling niet het juiste afwegingskader in het kader van het vaststellen van de SvB. Dit is bedoeld om activiteiten en milieucategorieën toe te staan op basis van milieugevolgen. De gemeente weegt echter ineens – zonder toelichting – de ruimtelijke uitstraling hierin mee. Reclamant stelt dat dit in strijd is met artikel 3:4 Awb.	
10.3	Beeldkwaliteit	Uit het beeldkwaliteitplan blijkt dat de gevels van bedrijfsgebouwen een natuurinclusief en circulair karakter moeten hebben en gesloten gevels zonder reliëf afgekeurd worden. Reclamant kan en wil aan deze vereisten van het beeldkwaliteitplan voldoen en streeft een duurzaam karakter van haar bedrijfsvoering en bedrijfsgebouwen na. Het is onduidelijk waarom de aard van de bedrijfsactiviteiten van reclamant door de gemeente bij voorbaat als onverenigbaar met de beoogde ruimtelijke uitstraling moet worden beschouwd. De bedrijfsactiviteiten van reclamant zijn uitstekend uitvoerbaar in een bedrijfsgebouw en buitenruimte die voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitplan. De SvB somt bovendien een aantal bedrijfsactiviteiten op die wel zijn toegestaan, terwijl de aard van deze activiteiten grote gelijkenissen vertoont met het repareren van en handel in vrachtwagens. Het is voor reclamanten onduidelijk en onbegrijpelijk waarom het repareren van en groothandel in vrachtwagens expliciet is uitgesloten in bijlage 1, terwijl zij bereid zijn mee te werken om te kunnen voldoen aan het gewenste beeld en de ruimtelijke uitstraling. Reclamanten verzoeken de gemeente de beperkende zin te verwijderen uit de bijlagen bij het Chw-bestemmingsplan om de vestiging van het bedrijf van reclamanten in de uitbreiding mogelijk te maken. Anders handelt de gemeente naar willekeur, hetgeen in strijd is met artikel 3:3 Awb.	Zie beantwoording onder 10.1.
10.4	Toelichting is tegenstrijdig	In paragraaf 2.3.2 van de toelichting is een passage opgenomen waaruit blijkt dat het Chw-bestemmingsplan beoogt bestaande bedrijven op bedrijventerrein De Grift uitbreidingsmogelijkheden te geven. Echter	Zie beantwoording onder 10.1.

		geldt dit niet voor de reclamanten. Zij stellen vast dat op dit punt de toelichting intrinsiek en innerlijk tegenstrijdig is met de bijlagen horende bij de regels van het ontwerp, hetgeen in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 jo 3:46 van de Awb.	
10.5	Uitbreiding	Reclamanten merken op dat zij maar al te graag willen aansluiten bij de wensen van de gemeente om te voldoen aan de uitgangspunten in paragraaf 3.2.3 van de toelichting. De gemeente wil met de uitbreiding een bijdrage leveren aan de ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, goede bereikbaarheid en een krachtig en duurzaam vestigingsklimaat. Dit is ook verankerd in de regels. Dit houdt volgens reclamanten in, als zij voldoen aan deze voorwaarden en wensen, er geen grondslag bestaat de bedrijfsvoering van Vierboom Trucks in het ontwerp onmogelijk te maken. Uit paragraaf 4.2.2 van de toelichting volgt dat de gemeente een bijdrage en aansluiting zoekt bij het regionale DNA. Reclamanten vragen zich als regionaal bedrijf af waarom hun bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt. De gemeente geeft aan dat zij de groei en/of uitbreiding van bestaande bedrijven wil bevorderen en ruimte wil bieden aan verplaatsing of nieuwe lokale bedrijvigheid elders uit de stad. Dit geldt blijkbaar niet voor reclamanten, terwijl zij graag willen uitbreiden naar het nieuwe bedrijventerrein. De doelstelling stroken derhalve niet met de feitelijke mogelijkheden die het ontwerp beoogt vast te stellen, zulks in strijd is met artikelen 3:2 jo 3:46 Awb nu geen sprake is van een deugdelijke voorbereiding en transparante belangenafweging.	Zie beantwoording onder 10.1.
10.6	Conclusie	Resumerend stellen reclamanten vast dat de gemeente het ontwerpbesluit onzorgvuldig heeft voorbereid en er gebreken kleven aan de inhoud van de motivering. Reclamanten verzoeken daarom het volgende: - De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, dat het bestreden besluit in redelijkheid niet in stand kan blijven en verzoeken om een heroverweging c.q. aanpassing.	Zie beantwoording onder 10.1.

		- Het ontwerp aan te passen, in zoverre dat de bedrijfsvoering van Vierboom Trucks B.V. binnen de regels omtrent de ruimtelijke uitstraling mogelijk zijn. Dit door in bijlage 1 de zin te schrappen dat handelen in vrachtwagens vanwege de ruimtelijke uitstraling niet is toegestaan.	

Wijzigingen

Regels

- In bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting) wordt onder het kopje 'De verbijzonderde Staat van Bedrijfsactiviteiten', derde alinea (aanhef) het derde punt als volgt gewijzigd: *"vormen van demontage (scooters, bromfietsen, motorfietsen) zijn vanwege een ongewenste ruimtelijke uitstraling niet toegestaan. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn dan ook niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan;"*
- In bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wordt SBI-code 501 'Groothandel in vrachtauto's (incl. import)' toegevoegd.

11a	**Reclamant 11**		
	Vooraf: reclamant heeft op 14 april 2023 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 21 juni 2023 aangevuld. Navolgend wordt éérst de zienswijze van 14 april 2023 (11a) beantwoord en vervolgens wordt ingegaan op de aanvullende zienswijze d.d. 21 juni 2023 (11b).		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
11.1	Bestemming Bedrijventerrein	Gelet op de prominente ligging van het perceel van reclamant binnen het plangebied hebben de gemeente en reclamant afspraken gemaakt om in gezamenlijk overleg te komen tot planoptimalisatie. De resultaten van dit overleg dienen bij de vaststelling te worden meegenomen. Aan het grootste gedeelte van het perceel van reclamant is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend, alsmede de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'. Het noordelijke deel van het perceel heeft tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek XXL' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluiting logistiek XXL'. Ten westen van het perceel van reclamant liggen gronden van de gemeente Nijmegen die slechts de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2 hebben meegekregen. Artikel 5.1.c bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2 bedrijven in categorie 1 tot en met 4.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd BRZO-bedrijven, zijn toegestaan. Uit artikel 5.1.d volgt vervolgens dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein-XXL logistiek uitsluitend XXL logistiek is toegestaan. En uit artikel 5.1.e volgt dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - logistiek uitsluitend XXL logistiek, reguliere logistieke bedrijven en Value Added Logistics bedrijven zijn toegestaan. De consequentie van deze bepalingen is dat het perceel van reclamant, voor zover voorzien van de bestemming bedrijventerrein, niet kan worden gebruikt voor bedrijven die voorkomen in categorie 1 tot en met 4.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Vanwege het gebruik van de term 'uitsluitend' voor de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein-XXL logistiek en specifieke vorm van bedrijventerrein-logistiek, zijn andere vormen van	De gemeente hanteert het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan als uitgangspunt voor het Chw-bestemmingsplan. Dat is ook vastgelegd in de afspraken die reclamant aanhaalt. Deze afspraken hebben partijen gemaakt naar aanleiding van de door reclamant uitgesproken wens om tot zelfrealisatie over te gaan. In de gemaakte afspraken worden de mogelijkheden van samenwerking tussen de gemeente en reclamant verkend. Over een vorm van samenwerking uitgaande van zelfrealisatie door reclamant, hebben wij met reclamant (nog) geen overeenstemming bereikt. Uit de afspraken volgt dat in dat geval aan de gemaakte afspraken bij de (publiekrechtelijke) besluitvorming over het bestemmingsplan geen betekenis toekomt. De stelling van reclamant dat de raad bij zijn besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan de gemaakte afspraken, moet meenemen, is daarom niet juist. Aan de wijze van bestemmen liggen verschillende overwegingen ten grondslag. In algemene zin geldt dat in De Grift Noord bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten planologisch mogelijk gemaakt kan worden, gelet op de afstand tot omliggende woningen. Dit was het vertrekpunt voor het verder specificeren van de bestemming. De gemeente heeft een opgave om 15 hectare XXL-logistiek te laten landen in De Grift. XXL-logistiek zijn kavels vanaf 4 hectare (zie artikel 1.118 van de planregels). Bedrijven van dergelijke omvang kunnen in de gemeente Nijmegen uitsluitend een plek krijgen in De Grift Noord, vanwege de grootschaligheid. Om uitvoering te geven aan de regionale afspraken ten aanzien van XXL-logistiek is het wenselijk om De Grift Noord grotendeels te bestemmen voor (XXL-)logistiek. De meest

		gebruik uitgesloten. Daar waar beide aanduidingen voorkomen (XXL logistiek en logistiek) is sprake van een tegenstrijdige bepalingen, omdat de aanduidingen elkaar (deels) uitsluiten. Gelet op de definitie van XXL logistiek (artikel 1.118) moet worden vastgesteld dat de gegeven aanduidingen die XXL logistiek toestaan inhoudsloos zijn. Voor XXL logistiek is immers een kavel met een omvang van 4 ha of meer en een bedrijfsgebouw groter dan 25.000 m² nodig. Ten noorden c.q. het noordelijk gedeelte van het perceel kent een ruim 60 m brede strook grond die de aanduiding ontsluiting logistiek XXL heeft gekregen, waarmee het onmogelijk wordt om met het perceel van reclamant, een kavel met een omvang van 4 ha of meer te vormen. Kortom, het perceel van reclamant wordt de facto slechts tot 'value added logistics' bestemd, terwijl een dergelijke beperking op geen enkele wijze van ruimtelijke motieven is voorzien. De gronden ten westen van het perceel van reclamant, van de gemeente en met de aanduiding milieucategorie 4.2, hebben dan 'stiekem' de meest ruime bestemming, want zonder een aanduiding logistiek of xxl logistiek kan juist op die gronden wél (xxl) logistiek. Het is op deze wijze onnavolgbaar waarom niet het geheel de aanduiding milieucategorie 4.2 krijgt. Dat geeft immers de meeste flexibiliteit, ook ten aanzien van de invulling met logistiek. De opzet van het plan, die met een groot vlak met de enkel bestemming bedrijventerrein kennelijk beoogt flexibiliteit te bieden, biedt in de praktijk het tegenovergestelde: een bestemming die deels voorzien is van aanduidingen waaraan geen betekenis toekomt en zeer beperkend uitpakt, juist voor het perceel van reclamant. De wijze van bestemmen verhindert een logische en op een optimale uitgifte gerichte verkaveling en beperkt de gebruiksmogelijkheden onnodig. Het perceel van reclamant dient een bestemming te krijgen, waardoor het integraal kan worden uitgegeven ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 4.2, zo mede conform de aanduidingen logistiek XXL en logistiek. Aan	voor de hand liggende locatie voor XXL-logistiek is de zone langs de A15, grotendeels gelegen binnen de invloedssfeer van de windturbines. In verband met externe veiligheid en de afscherming van geluid (naar het zuiden) is het juist wenselijk XXL-logistiek hier te laten landen. Dit betreft een gebied van circa 12 hectare, waarvan een deel bestemd is voor de beoogde ontsluitingsweg. Het stedenbouwkundig plan gaat ervan uit dat in dit gebied ruimte is voor twee kavels met een gezamenlijk oppervlak van 11 ha. Afhankelijk van het exacte aantal vierkante meters dat wordt uitgegeven, is er ten zuiden van de ontsluitingsweg nog ruimte voor één XXL-kavel van circa 4 hectare. De gronden van reclamant zijn grotendeels voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'. Ter plaatse zijn de gronden niet alleen bestemd voor XXL-logistiek, maar ook voor (reguliere) logistieke bedrijven en Value Added Logistics bedrijven. De mogelijkheden zijn hier dus ruimer dan in het gebied ten noorden van de ontsluitingsweg, maar ook hier geldt dat de gronden uitsluitend zijn bestemd voor logistiek. Reclamant suggereert dat zijn eigendomspositie een rol heeft gespeeld bij de gelegde bestemmingen en aanduidingen. Hiervoor hebben wij uitgelegd welke overwegingen aan het ontwerpbestemmingplan en de planregeling die daarin is vastgelegd, ten grondslag liggen. Deze overwegingen zijn alle ruimtelijk relevant. De eigendomspositie van reclamant heeft daarbij (dus) geen rol gespeeld. Reclamant merkt terecht op dat de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek' elkaar overlappen en daarmee tegenstrijdig zijn. Het was de bedoeling van de gemeente om de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein –

		de oogmerken die in artikel 5.2 zijn geformuleerd wordt op deze manier niet voldaan.	XXL-logistiek' aan de zuidzijde in het hart van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluitingsweg' te leggen (omwille van flexibiliteit/schuifruimte). Net zoals dit is gebeurd met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'. Abusievelijk is de aanduidingsgrens gelijk getrokken met de zuidelijke aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluitingsweg', waardoor beide aanduidingen overlappen ter plaatse van het perceel van reclamant. Dit was onzorgvuldig en zal worden hersteld. Naar aanleiding van de aanvullende zienswijze van de reclamant (zie ook de beantwoording onder 11.6 en verder) worden de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL logistiek' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek' anders begrensd. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar punt 11.6 en verder. De opmerking van reclamant dat de gronden ten westen van het perceel van reclamant de meest ruime bestemming hebben is juist. Ook voor de gronden ten westen van het perceel van reclamant geldt dat uitsluitend logistieke functies gewenst zijn. Om deze reden wordt het betreffende perceel – net als het eigendom van reclamant - voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'. Wat betreft de milieucategorisering wenst de gemeente als volgt te reageren: De Grift Noord is – mede op grond van het RPW – uitsluitend bestemd voor logistiek. Logistiek en distributie vallen in principe onder milieucategorie 3.2, met name vanwege het lawaai van aan- en afrijdende vrachtwagens (ook gedurende de vroege en late uren) en het laden en lossen van vrachtwagens. Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' kunnen in De Grift Noord echter bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 worden toegelaten.

			Dit lijkt tegenstrijdig met de aanduidingen voor logistiek, maar er is wel degelijk een reden geweest om bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 toe te staan. Bij de (tijdelijke) opslag en distributie van (brand)gevaarlijke stoffen is milieucategorie 3.2 vanwege het aspect gevaar niet altijd toereikend. Om deze reden is ervoor gekozen De Grift Noord te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijf tot en met categorie 4.2', teneinde ook de eventuele op- en overslag en distributie van gevaarlijke stoffen mogelijk te maken. Gelet op de afstand tot omliggende woningen leent De Grift Noord zich voor dergelijke bedrijven. Resumerend kan gesteld worden dat de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek' uit planologische overwegingen zijn opgenomen (op grond van de af spraken in het RPW) en de aanduiding voor 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijf tot en met categorie 4.2' uit milieukundige overwegingen (toestaan op- en overslag en distributie van gevaarlijke stoffen). Van tegenstrijdigheid is dus geen sprake.
11.2	Groenblauwe verbinding	a. Aan de zuid- en oostzijde van het perceel van reclamant is een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen die varieert van 16 tot circa 23 m breed. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Nijmegen bedrijventerrein de Grift en Rietgraaf en omgeving'. Dit bestemmingsplan kent aansluitend een zone met een bestemming groen die ongeveer een breedte van 6 m heeft. In artikel 5.3.5 is voor de bestemming bedrijventerrein ook nog een voorwaardelijke verplichting groen opgenomen. Met het oog op de biodiversiteit en klimaatadaptatie dient elk bouwperceel te worden voorzien van een of meerdere groenstroken en/of groene erfafscheidingen op eigen terrein waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan uitbreiding bedrijventerrein De Grift. Op	a. De gemeente heeft naast het realiseren van ruimte voor bedrijvigheid ook andere opgaven die moeten landen in De Grift Noord. Zo is er een waterbergingsopgave (o.a. vanuit het bestaande bedrijventerrein De Grift) en moet er voldoende leefgebied voor de aanwezige flora en fauna worden gecompenseerd. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie (en opgave) om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden. Deze opgaven gaan ten koste van de uitgeefbaarheid. Het grootschalig karakter van het bedrijventerrein vraagt om een robuuste groenblauwe structuur die in verhouding staat met de grootschalige bedrijfskavels voor XXL-logistiek. Het groen wordt functioneel ingezet om de opgave voor waterberging en infiltratie te laten landen, alsmede om de

		pagina 42 van dit beeldkwaliteitsplan wordt gesproken van groenstroken variërend van 2-8 m. De consequentie is dat tezamen genomen groenstroken oplopend tot 30 m breedte ontstaan. Dat dergelijke brede groenstroken nodig of wenselijk zijn wordt nergens, laat staan deugdelijk, gemotiveerd. Van zuinig ruimtegebruik en of een goede groene inpassing is daarmee ook geen sprake, onderhoud en inrichting van dergelijke omvangrijke groenzones zijn dermate kostbaar dat op termijn ook geen sprake zal zijn van zorgvuldig groen ingepast bedrijventerrein. Dergelijke groenzones werken averechts en beperken de omvang van de uitgeefbare hoeveelheid grond onnodig. b. Het gehele westelijke deel van het perceel met een breedte van 90 m (en nog 20 m op Nijmeegs aansluitend grondgebied) heeft ook nog de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groenblauwe verbinding' gekregen. Op grond van artikel 5.7.2 kan in die zone op grond van een omgevingsvergunning een groenblauwe verbinding worden gemaakt met een minimale breedte van 20 m. De groenblauwe verbinding kan derhalve op grondgebied van de gemeente worden gerealiseerd, maar ook op het perceel van reclamant. Nergens in het bestemmingsplan, noch in de bijlagen wordt echter gemotiveerd waarom in deze zone een groenblauwe verbinding moet worden gerealiseerd, maar staat in de weg aan een optimale verkaveling door de gronden de gemeente en reclamant (deels) samen te voegen. Het enige aanknopingspunt voor een ruimtelijk motief voor deze zone is te vinden in het beeldkwaliteitsplan, waar een stedenbouwkundige verkaveling wordt gesuggereerd waarbij het perceel van reclamant met een sloot wordt doorsneden. Voor de waterhuishouding is die sloot niet nodig, zo heeft geohydrologisch onderzoek al uitgewezen. Aldaar is ook geen sloot aanwezig, het is ook anderszins niet nodig om op die plaats een sloot te realiseren. Dat volgt ook uit de waterparagraaf in de toelichting (4.9) waarin een plaatje van de huidige situatie is opgenomen (zonder deze sloot	effecten van hittestress te beperken. Tevens is een robuuste groenblauwe structuur noodzakelijk voor biodiversiteit op het bedrijventerrein en voor het creëren van voldoende leefgebied voor de aanwezige flora en fauna. Door een stevige (en voldoende brede) groenstructuur te creëren kunnen soorten zich via het bedrijventerrein verplaatsen naar aangrenzende gebieden en is er bovendien voldoende ruimte om te foerageren en nestelen. Een en ander is beschreven in het mitigatieplan dat is opgesteld voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Voor de volledigheid wordt de toelichting op dit punt aangevuld, zie daarvoor ook punt 10 onder de ambtshalve wijzigingen. Dat er op het perceel van reclamant een groenstrook met een breedte van 30 meter ontstaat is onjuist. De bestemming 'Groen' aan de oostzijde van het perceel van reclamant heeft een gemiddelde breedte van 23 meter en is slechts voor een gedeelte op het perceel van reclamant gelegen. Het beeldkwaliteitplan schrijft langs de achterste en zijdelingse perceelsgrens een groenstrook van 2 meter langs de erfgrens voor. Daarmee zou de totale breedte op 25 meter uitkomen. Aan de zuidzijde van het perceel bedraagt de breedte van de groenstrook maximaal 19 meter. De totale oppervlakte aan groen op het perceel van reclamant bedraagt circa 5.500 m². Dat is ruim 10% van de totale oppervlakte van het kavel. b. De gemeente heeft niet alleen de ambitie om het bedrijventerrein groen te omkaderen, maar ook groen te dooraderen. Om deze groene structuur goed te laten functioneren is het nodig dat er verbindingen worden gelegd met de omgeving. Dit is met name voor de ecologische functie van belang, maar mogelijk ook om waterhuishoudkundige redenen. In het stedenbouwkundig plan is een doorlopende

		door het terrein van reclamant) en waarin ook voor de toekomstige situatie een nieuwe sloot/watergang niet wordt genoemd. Dat het waterhuishoudkundig plan nog niet gereed is en niet bij de stukken zit, maakt dat reclamant daar niet op kan reageren, maar er is in ieder geval niets dat wijst op een noodzaak een sloot dwars door het perceel van reclamant te leggen en in feite de sloot die nu door de gronden van de gemeente loopt daarnaar te verleggen. De enige reden waarom de sloot in de opzet is opgenomen is daarmee blijkbaar gelegen in het beperken van de mogelijkheden van reclamant om een beroep op zelfrealisatie te doen. Niet alleen wordt reclamant hiermee onnodig tekort gedaan, uiteraard zal het gevolg ook zijn dat de kosten om tot uitgeefbare grond te komen stijgen en de opbrengsten vanwege de uitgifte worden beperkt, waarmee de gemeente nog beperkter is in het kostenverhaal dan tot nu toe al het geval is. De aanduiding groenblauwe verbinding dient te worden verwijderd, deze kent geen onderbouwing. Mede gelet op de in het bestemmingsplan Nijmegen bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf en omgeving reeds opgenomen groenzone aan de noord- en oostzijde van het perceel van reclamant dient de zone met de bestemming 'Groen' op het perceel van reclamant even zoveel te worden teruggebracht en voorts dient de regeling inhoudende een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van groen zodanig te worden vormgegeven dat dit groen ook in de bestemming 'Groen' kan worden gerealiseerd, zodat geen sprake zal zijn van een doublure leidend tot een groene zone oplopend tot een breedte van maar liefst 30 m.	groenblauwe verbinding voorzien, vanaf de middelste windturbine in zuidelijke richting (noord-zuid verbinding). Deze groene structuur is niet nieuw, maar is al ontworpen in het kader van de RPW-aanvraag en mede om die reden positief ontvangen door de provincie Gelderland. Om de nodige flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject te creëren, is in het ontwerpbestemmingsplan – ten gunste van de reclamant - de mogelijkheid opgenomen om het zuidelijke deel van deze groenblauwe verbinding te kunnen laten verspringen. In principe kan deze dus geheel op de gronden van de gemeente worden gerealiseerd, waardoor het perceel van reclamant niet belast wordt met extra groen. Dat de groenblauwe verbinding uitsluitend is opgenomen om de mogelijkheden voor zelfrealisatie in te perken is dan ook onjuist. Het bedrijventerrein krijgt een efficiënte en grootschalige verkaveling, waardoor dieren zich moeilijker van noord naar zuid over het bedrijventerrein kunnen verplaatsen. Om deze reden is gezocht naar een tussenliggende groenblauwe verbinding in noord-zuidrichting. Aan weerszijde daarvan zijn er invloeden die verstorend kunnen werken op de ecologische functie. Dit maakt mede dat de groenblauwe verbinding een robuuste maat dient te hebben. Om de flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject verder te verruimen, komt de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – groenblauwe verbinding’ te vervallen. In plaats daarvan wordt het gehele logistieke gedeelte van De Grift Noord voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur’, zodat er naast een noord-zuid verbinding, ook een oost-west verbinding of een combinatie van beiden, mogelijk is. Omdat het waterhuishoudkundig plan nog niet gereed is en nog onvoldoende duidelijk is of een noord-zuid georiënteerde

			watergang noodzakelijk is (dit is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking en eisen van het waterschap), wordt de term 'groenblauwe verbinding' vervangen door de term 'openbare groenstructuur'. Concreet betekent dit dat de begripsbepaling 'groenblauwe verbinding (1.48) en sublid 5.7.2 komen te vervallen. Er wordt een nieuw sublid 5.3.6 opgenomen: ***5.3.6 Voorwaardelijke verplichting openbare groenstructuur*** *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur' geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder d en e uitsluitend is toegestaan, indien:* *a. binnen 24 maanden na het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitsluitend voor zover deze omgevingsvergunning betrekking heeft op gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur', voorzien is in de aanleg en instandhouding van een openbare groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur, waarbij geldt dat:* *1. De oppervlakte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 6.000 m^2;* *2. De breedte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 10 meter.* Zodoende is de realisatie van een groene dooradering binnen De Grift Noord gewaarborgd, maar kan de exacte locatie op een later moment uitgedetailleerd worden. Hiermee blijven ook andere verkavelingsvarianten mogelijk, maar is de realisatie van voldoende groen op het bedrijventerrein verzekerd.

			Als gevolg van de aanleg van de beoogde ontsluitingsweg aan de noordzijde van het perceel van reclamant zal naar verwachting circa 9.000 m² van het perceel niet uitgeefbaar zijn. Tel daar de vierkante meters aan groen aan de oost- en zuidzijde bij op, dan komt het totale aantal vierkante meters niet uitgeefbaar terrein (ten behoeve van ontsluiting en groenvoorzieningen/andere opgaven) op circa 14.500 m². Dit betekent dat ruim 71% van het perceel van reclamant uitgeefbaar is. Dit is een courante bruto-nettoverhouding voor bedrijventerreinen. De verplichting om groen op eigen terrein te realiseren is niet meegenomen in bovenstaande berekening, omdat dit uitgeefbare vierkante meters betreffen. De verplichting om groen op eigen terrein te realiseren geldt voor alle bedrijfspercelen in De Grift, dus ook voor het perceel van reclamant. Deze groene buffer is nodig om op eigen terrein te kunnen voorzien in voldoende waterberging.
11.3	Bouwhoogte	De maximale bouwhoogte is bepaald op 25 meter. De praktijk leert dat logistieke gebouwen met een hoogte van circa 14 meter of met een hoogte van 30 meter worden gerealiseerd. Indien het wenselijk is om logistieke bebouwing optimaal te faciliteren dan is het toekennen van een maximale bouwhoogte van 30 meter nodig.	Het is door reclamant onvoldoende onderbouwd waarom een hoogte van 30 meter noodzakelijk is. In de praktijk blijkt inderdaad dat veel logistieke gebouwen een hoogte van circa 14 à 15 meter hebben, vanwege de benodigde vrije ruimte van 12,20 meter. Er zijn ook voorbeelden van distributiecentra met een vrije hoogte van 14 meter (Prologis Park Tilburg) en 17,3 meter (Borchwerf Roosendaal). Onvoldoende aangetoond is dat een grotere bouwhoogte benodigd is. Los daarvan is een nog hogere bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, omdat dan de overgang naar het aangrenzende bedrijventerrein en de omgeving te groot wordt. Bovendien neemt de schaduwwerking daarmee nog verder toe, wat een negatief effect heeft op de beoogde groenstructuur.
11.4	Ontsluiting	Het is onlogisch en onjuist het plangebied te doorsnijden met een ontsluitingsweg waarvoor een zone van 65 m breed door het plangebied loopt. Om tot een efficiënte en gunstige verkaveling te komen, is het veel beter die hoofdontsluiting langs de westzijde en de	De breedte van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein - ontsluiting’ is juist bedoeld om flexibiliteit tijdens het ontwikkeltraject te creëren. Het biedt immers de mogelijkheid om de beoogde ontsluitingsweg in noordelijke en/of zuidelijke richting te verschuiven voor zover dat beter zou aansluiten bij de

		noordzijde te laten verlopen, te combineren met het daar reeds ingeplande groen en de windturbines, zodat zo min mogelijk goed uitgeefbare grond wordt ingezet voor infrastructuur. Op deze wijze kan ook een toekomstige aansluiting op gronden ten oosten van het plangebied worden gerealiseerd en kunnen de kosten voor infrastructuur (gelet op hetgeen reeds aanwezig is) aanzienlijk worden teruggebracht. Een ontsluitingsweg midden door het plangebied als zodanig levert ook geen bijdrage aan de stedenbouwkundige opzet. Deze stedenbouwkundige opzet kan ook worden gerealiseerd bij een flexibelere verkaveling, doordat anderszins in de benodigde groene inbedding wordt voorzien, dan wel eisen aan de situering van bebouwing worden gesteld. Met de zone voor de ontsluiting wordt de flexibiliteit weggenomen.	uiteindelijke verkaveling van de gronden. Zoals blijkt uit het beeldkwaliteitplan dat ter visie heeft gelegen (profiel 9, pagina 86) heeft de ontsluitingsweg met fietspad en bermen een totale breedte van 24 meter. Met de beoogde ligging van de ontsluitingsweg wordt het bedrijventerrein op logische en efficiënte wijze ontsloten op de Griftdijk en verder. Een centrale ontsluiting is bovendien gewenst om een calamiteitenroute via de Groothandelsweg mogelijk te maken. Daarnaast is het wenselijk dat bedrijfsgebonden kantoren zo ver mogelijk van de windturbines worden gesitueerd. Een centrale ontsluitingsweg draagt daaraan bij. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
11.5	Kostenverhaal	Bij de stukken is geen (ontwerp)exploitatieplan gevoegd, als gevolg waarvan niet kan worden beoordeeld of het plan uitvoerbaar is en ook niet of voor het perceel van reclamant opgenomen gebiedsaanduiding 'wetgevingszone kostenverhaal', terecht en op goede gronden is opgenomen. Dat op grond van de Crisis- en Herstelwet het kostenverhaal door kan worden geschoven naar de uitvoeringsfase, brengt nog niet met zich dat in het geheel geen toets moet plaatsvinden. Het in feite ongeclausuleerde bouwverbod opgenomen in artikel 19.6 kan niet worden gehandhaafd. Er geldt immers geen plicht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de gemeente en door het eenvoudigweg niet vaststellen van een exploitatieplan is het van de enkele wil van de gemeente afhankelijk of het bouwverbod van kracht blijft. Een in feite absoluut bouwverbod zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan en de aanwijzing van uitsluitend enkele percelen met de gebiedsaanduiding wetgevingszone kostenverhaal, in plaats van dat een exploitatiegebied is aangewezen en aan de overige vereisten van artikel 7 c, lid 10 en 11 is voldaan, is derhalve niet toelaatbaar.	Het doorschuiven van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen vindt zijn grondslag in artikel 7c, tiende lid, van het Besluit uitvoering Chw. In de toelichting van het Chw-bestemmingsplan is hierover vermeld dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – kostenverhaal’ voorlopig een bouwverbod geldt om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie. Reclamant betoogt dat het Chw-bestemmingsplan hierdoor tot rechtsonzekerheid leidt nu een exploitatieplan ontbreekt, maar de Afdeling heeft in een eerdere uitspraak (ECLI:NL:RVS:2020:1768) geoordeeld dat het doorschuiven van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan past bij de gewenste uitnodigingsplanologie. Dit houdt in dat via het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (private) initiatiefnemers worden uitgenodigd om tot een ontwikkeling van een gebied te komen. Het is in die gevallen over het algemeen niet gewenst om al bij de wijziging van het bestemmingsplan te worden geconfronteerd met de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, aldus de Nota van Toelichting bij artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw (Stb. 2014, 168). Bovendien heeft de gemeente er belang bij dat er een

			exploitatieplan of anterieure overeenkomst wordt gesloten met reclamant, omdat de gemeente uitvoering wenst te geven aan de regionale afspraken in het RPW. Daaruit volgt dat Nijmegen 15 hectare ten behoeve van XXL-logistiek moet realiseren. Deze opgave kan eenvoudigweg alleen 'landen' in De Grift Noord. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

11b	**Reclamant 11 – aanvullende zienswijze**		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
11.6	Belangen	Voorop moet worden gesteld dat reclamant voorstander is van de invulling van De Grift Noord met bedrijvigheid. Daar bestaat duidelijk behoefte aan en de invulling sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en Park15. Reclamant respecteert ook dat niet meer dan 15 ha met XXL logistiek kan worden ingevuld gelet op de in de regio daaromtrent gemaakte afspraken en evenzeer dat het een plan moet zijn van hoogwaardige kwaliteit (met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit, klimaatadaptief en als energiebron) met een goede en groene landschappelijke inpassing. Ook dienen de bestaande groene waarden, zoals het Roekenbosje te worden gerespecteerd. Een goede ontsluiting is daarbij cruciaal voor deze ontwikkeling. Dit alles neemt niet weg dat met deze uitgangspunten naar een zo courant mogelijk plan, dat beantwoordt aan de vraag uit de markt, moet worden gestreefd, opdat ook de beste opbrengst voor alle partijen wordt gegenereerd. Vanwege deze gezamenlijke uitgangspunten is reclamant met de gemeente de dialoog aangegaan, mede gelet op de centrale positie van de gronden van Rikken in het plangebied. Samenwerking kan leiden tot het beste plan. Zoals in de zienswijze opgemerkt, hebben de gemeente en Rikken afspraken gemaakt om in gezamenlijk overleg te komen tot een planoptimalisatie. Onder planoptimalisatie wordt verstaan een verbetering van 'stedenbouwkundig optimaal maar financieel	De gemeente hanteert het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan als uitgangspunt voor het Chw-bestemmingsplan. Dat is ook vastgelegd in de afspraken die reclamant aanhaalt. Deze afspraken hebben partijen gemaakt naar aanleiding van de door reclamant uitgesproken wens om tot zelfrealisatie over te gaan. In de gemaakte afspraken worden de mogelijkheden van samenwerking tussen de gemeente en reclamant verkend. Over een vorm van samenwerking uitgaande van zelfrealisatie door reclamant, hebben wij met reclamant (nog) geen overeenstemming bereikt. Uit de afspraken volgt dat in dat geval aan de gemaakte afspraken bij de (publiekrechtelijke) besluitvorming over het bestemmingsplan geen betekenis toekomt. De stelling van reclamant dat de gemeente de gemaakte afspraken niet nakomt, delen wij daarom niet. De opmerking van reclamant over de juridische houdbaarheid van een eventuele grondtransactie tussen hem en de gemeente, valt buiten het bestek van de bestemmingsplanprocedure. Wij zullen daarom verder niet op deze opmerking reageren. Tot slot, hiervoor is aangegeven dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat zij niet in strijd handelt met de tussen de gemeente en reclamant gemaakte afspraken. Voor zover dat

		minder' naar 'stedenbouwkundig aanvaardbaar maar financieel beter'. Voorts is afgesproken dat de resultaten van dit overleg bij de vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden meegenomen. De afspraken om in gezamenlijk overleg tot planoptimalisatie te komen worden niet nagekomen. In een aansluitende mail van 5 april 2023 is toegelicht dat noch het Didam-arrest noch het gemeentelijk grondbeleid aan transacties ten behoeve van planoptimalisatie in de weg staan. Als reden voor het niet nakomen van de afspraken is opgegeven dat de omvang en intensiteit van het proces rond de uitbreiding van De Grift is onderschat en keuzes dienen te worden gemaakt omtrent de inzet van ambtelijke capaciteit.	anders zou zijn, zou de gemeenteraad de gemaakte afspraken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan moeten betrekken. Dat zou niet tot een andere uitkomst hebben geleid. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan nadat de hieronder weergegeven wijzigingen zijn verwerkt, in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De inhoud van het bestemmingsplan is dus geen gevolg van de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit of het ontbreken daarvan.
11.7	Planoptimalisatie meenemen in besluitvorming	Reclamant is van mening dat het vast te stellen bestemmingsplan voldoende ruimte moet laten om tot planoptimalisatie, conform de gemaakte afspraken te komen. Een dergelijke vaststelling van het bestemmingsplan is echter niet mogelijk wanneer onduidelijk is binnen welke kaders planoptimalisatie kan plaatsvinden. In de zienswijze worden die kaders vanuit de visie van reclamant geschetst en aanvullend is opgenomen waarom deze wijzigingen uit ruimtelijk oogpunt (het criterium 'goede ruimtelijke ordening') aanvaardbaar zijn. Reclamant stelt voorop dat een planoptimalisatie zowel ten voordele strekt van de gemeente als van reclamant, niet alleen in financiële zin, maar ook programmatisch. Dit terwijl ruimtelijk het resultaat aanvaardbaar blijft. Sterker nog, het plan wordt groener en hoogwaardiger, in alle opzichten. Reclamant beroept zich overigens niet enkel op de gemaakte afspraken. Ook uit vaste jurisprudentie volgt dat indien en voor zover een Initiatief betreffende een ruimtelijke ontwikkeling voldoende concreet en onderbouwd is en het Initiatief tijdig bekendgemaakt is aan het gemeentebestuur, de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb vergt dat het gemeentebestuur beziet of hieraan medewerking kan worden verleend.	De gemeente Nijmegen streeft – net als de reclamant – naar planoptimalisatie, maar wel binnen de gegeven kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling. De gemeente heeft met belangstelling kennis genomen van de alternatieve verkaveling van reclamant, maar constateert dat daaraan de nodige haken en ogen zitten. Zo houdt het plan geen of onvoldoende rekening met het realiseren van een calamiteitenontsluiting en de wateropgaven die binnen het gebied opgelost moet worden. De gemeente is niet uit op de grootst mogelijke opbrengst, maar heeft ook een taak om opgaven en ambities ten aanzien van het watersysteem, werkgelegenheid, (omgevings)veiligheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid binnen De Grift te laten landen. Planoptimalisatie is één van die opgaven. Uit jurisprudentie volgt dat sprake moet zijn van een zodanig concreet initiatief c.q. alternatief plan dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan beoordeeld kan worden en het zonder meer in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Aan deze eisen voldoet het alternatieve plan van reclamant niet. De gevolgen van het alternatieve plan voor de waterhuishouding zijn onvoldoende in beeld gebracht en de vormgeving van de beoogde ontsluiting dient nog nader gepreciseerd worden.

			Met het oog op planoptimalisatie wordt voorgesteld de bestemmingsplanregeling voor De Grift Noord op een aantal punten te verruimen: • Programma: zowel in het stedenbouwkundig plan van de gemeente, als de optimalisatievariant van reclamant, is het noordwestelijke kavel bestemd voor XXL-logistiek. De realisatie van een XXL kavel is hier ook gewenst, gelet op de maat en schaal van het kavel, ligging aan de A15 en korte ontsluitingsroute naar de A15. Voor dit kavel wordt daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek' gehandhaafd. Het overige deel van De Grift Noord wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'. De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor zowel XXL-logistiek, alsmede voor (reguliere) logistieke bedrijven en Value Added Logistics bedrijven. Hierdoor ontstaat de planologische mogelijkheid om ten zuiden van de ontsluitingsweg een XXL-kavel te realiseren. Met voornoemde aanpassing is zowel het beoogde stedenbouwkundig plan van de gemeente als de door reclamant beoogde planoptimalisatie in planologisch opzicht mogelijk. • De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluiting' wordt zodanig aangepast dat zowel de beoogde centrale ontsluitingsroute in het stedenbouwkundig plan van de gemeente, als de door reclamant beoogde planoptimalisatie mogelijk is, met een marge van 5 meter in zuidelijke richting. Om courante kavels aan de noordzijde over te houden is het verschuiven van de ontsluitingsweg in noordelijke richting niet gewenst. De marge van 5 meter wordt aangehouden om de flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject te

			waarborgen. De planoptimalisatie van reclamant houdt geen rekening met het realiseren van een calamiteitenroute. Dit is een aandachtspunt voor de planuitwerking. Volledigheidshalve wordt een calamiteitenroute planologisch mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. • Zoals reeds beschreven onder punt 11.2 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenblauwe verbinding' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur. Deze aanduiding wordt opgenomen voor het gehele logistieke deel van De Grift Noord, zodat naast een noord-zuid verbinding, ook een oost-west verbinding of een combinatie van beiden, mogelijk is. De regels in sublid 5.7.2 komen te vervallen en worden vervangen door een nieuw sublid 5.3.6: ***5.3.6 Voorwaardelijke verplichting openbare groenstructuur*** *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur' geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder d en e uitsluitend is toegestaan, indien:* *b. binnen 24 maanden na het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitsluitend voor zover deze omgevingsvergunning betrekking heeft op gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur', voorzien is in de aanleg en instandhouding van een openbare groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur, waarbij geldt dat:*

			1. *De oppervlakte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 6.000 m²;* 2. *De breedte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 10 meter.* Op deze manier is zowel de door de gemeente beoogde groen(blauwe) dooradering, als de door reclamant voorgestelde groenstructuur planologisch mogelijk en is een groene dooradering van het bedrijventerrein planologisch verankerd. Met de bovengenoemde wijziging biedt het bestemmingsplan ruimte voor planoptimalisatie, zonder te tornen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Grift Noord. De gemeente blijft graag in gesprek met reclamant om tot overeenstemming te komen. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
11.8	Ongunstige verkaveling	Op de afbeelding in de zienswijze is te zien tot welke verkaveling het bestemmingsplan (ook voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein) dwingt. Bedacht moet worden dat dit deel van het plangebied (De Grift Noord) met name bedoeld is voor XXL-logistiek en daarvoor grote kavels voor rechthoekige bebouwing moeten kunnen worden gevormd. Opvallend in deze verkaveling is het gefragmenteerde groen, dat ook nog eens leidt tot incourante kavels. Dat wordt versterkt door de ontsluitingsweg die met een ruim profiel en een onnodige lengte een forse invloed op de verkaveling heeft, zonder in deze vorm noodzakelijk te zijn. Opvallend is verder dat aan de zuidzijde een kavel voor XXL logistiek resteert die nooit voor XXL logistiek kan worden ingezet omdat de minimale kavelmaat van 4 hectare niet wordt gehaald. Het aantal m² bruto uit te geven terrein is in deze opzet weliswaar groot, maar het gaat voor een aanzienlijke omvang om incourante meters. Het bebouwingspercentage dat bij de door de markt gewenste bebouwing (rechthoekig, met minimaal 40 meter	Zoals toegelicht onder punt 11.7 heeft de gemeente Nijmegen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Grift Noord gezocht naar mogelijkheden om het Chw-bestemmingsplan flexibeler te maken. Daardoor ontstaat onder meer ruimte om aan de zuidzijde een kavel voor XXL-logistiek te realiseren. De gemeente Nijmegen heeft uit de markt geen signalen ontvangen dat het beoogde stedenbouwkundig plan (en ontwerpbestemmingsplan) tot incourante kavels zou leiden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er met de voorgestelde wijzigingen (zie punt 11.7) voldoende flexibiliteit in het plan zit om te komen tot een gunstige verkaveling (en planoptimalisatie).

		voorterrein) wordt bereikt, is zeer laag te noemen. Dat zal een aanzienlijk waardedrukkend effect hebben.	
11.9	Planoptimalisatie biedt voordelen	In de markt geldt het adagium hoe groter hoe beter, omdat de gebouwen dan efficiënt kunnen worden ingedeeld en opgedeeld, daar waar klanten dat wensen. Verder geldt dat een voorterrein van 40 meter diep nodig is om Izv's te kunnen laten manoeuvreren, terwijl een gebouwdiepte van 100 tot 130 meter wordt gevraagd. De noordoostelijke kavel is daarom onaantrekkelijk; een gebouwdiepte van 86 meter. Van de 51.790 m² kavel is slechts 42% bebouwbaar, gelet op het vereiste voorterrein en de ligging tussen de risicocontouren. Het noordwestelijke kavel is ook onaantrekkelijk: een bebouwingspercentage van slechts 48% kan worden bereikt, waarbij delen van het terrein weinig toegevoegde waarde hebben. Ook het zuidelijk plandeel kent beperkingen; een XXL kavel kan niet worden gerealiseerd en het bebouwingspercentage komt niet hoger uit dan 49%. Kortom een inefficiënt plan en de kwalificatie 'hoogwaardig' of 'toekomstbestendig' is niet van toepassing nu zelfs in de basis al geen sprake is van zuinig ruimtegebruik. Een marktconform bebouwingspercentage van tenminste 60% wordt bij lange na niet gehaald. Door de hoofdontsluiting te optimaliseren kan ook de verkaveling worden geoptimaliseerd. Dat is een optimalisatie die zowel ten gunste van de gronden van reclamant als ten gunste van andere gronden is. Optimalisatie van de hoofdontsluiting is vooral mogelijk door deze in te korten en van een paperclipvorm te voorzien. De paperclipvorm is elders al succesvol ingezet. Daardoor kunnen groen en water in het verkeersprofiel opgenomen worden en wordt tegelijkertijd dat groen en water ook nog beleefbaar voor de gebruikers van terrein, in plaats van dat deze functies verscholen liggen achter en om de bedrijfsgebouwen. Water en groen kunnen zodanig worden gesitueerd dat aan de ruimtelijke eisen van een goede landschappelijke inpassing en behoud van groen zoals het Roekenbosje wordt voldaan, maar tegelijkertijd	De gemeente Nijmegen heeft met belangstelling kennis genomen van de voorgestelde planoptimalisatie, maar is van mening dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet voldoende is aangetoond om het alternatieve plan in het bestemmingsplan vast te leggen. Zoals gezegd zijn de gevolgen voor de waterhuishouding onvoldoende in beeld gebracht en dient de vormgeving van de beoogde ontsluiting nog nader gepreciseerd worden. Het alternatieve plan van reclamant voorziet immers niet in een benodigde calamiteitenontsluiting. Voor wat betreft de hoogte van logistieke gebouwen, wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 11.3. De gemeente heeft niettemin de intentie de mogelijkheden voor planoptimalisatie binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde kaders in samenspraak met reclamant verder te verkennen. Verder wordt verwezen naar de planwijziging en de daarbij behorende toelichting die hiervoor uiteen is gezet.

		groen en water worden geconcentreerd op plaatsen waar dit niet in de weg staat aan een goede verkaveling en gronduitgifte. Met een fiets- en voetpad door het gebied wordt het groen ook voor deze gebruikers beleefbaar gemaakt. De voordelen van de hierboven getoonde optimalisatie zijn: • Meer groen/blauwe invulling: 37.136 m² versus 9.200 m². Dit nog los van de reeds in het plan opgenomen groenelementen met de enkelbestemming 'Groen'. Dat is in deze optimalisatie nog buiten beschouwing gelaten. • Groen en blauw worden voor de gebruikers veel beter beleefbaar en ook voor de fietsers en voetgangers. Het ligt niet meer verscholen achter en tussen gebouwen. • Parkeren wordt voor een deel gecentraliseerd, waardoor het ook kan worden ingezet voor een carpool- en/of laadfunctie. • Het bebouwingspercentage neemt met bijna 20% toe. Dat zal een zeer aanzienlijk waarde effect hebben, een meeropbrengst van miljoenen. • De omvang van de aan te leggen infrastructuur neemt af. Daarmee kunnen fors kosten worden bespaard. • De beschikbare 150.000 m² XXL worden optimaal benut, deze XXL meters zijn maximaal courant doordat de kavelvorm en omvang van alle drie de kavels optimaal is. De conclusie kan niet anders zijn dan dat de optimalisatie beter beantwoordt aan de met het bestemmingsplan gestelde doelen: hoogwaardige kwaliteit (met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit, klimaatadaptief en als energiebron), want daarvoor biedt een courante en marktgerichte verkaveling meer ruimte en kansen. Een verdere optimalisatie kan wellicht nog plaatsvinden door (deels) een grotere hoogte toe te staan. Als al een grotere hoogte wordt toegestaan dan is het beter een hoogte te kiezen die voor de distributieve bedrijven echt toegevoegde waarde heeft: 30 meter. Dat is een hoogte waar steeds meer eindgebruikers behoefte aan hebben.	

		Indien de aanzienlijke toename van beleefbaar groen en water het mogelijk maakt dat elders groen voor de ontwikkeling wordt ingezet dan leent zich de zuidelijke groenstrook daarvoor. De optimalisatie is in de als bijlage (bij de zienswijze) aangehechte studie verder uitgewerkt, waarbij verschillende varianten worden getoond en wordt beschreven welke motieven aan de verschillende ingrepen ter optimalisatie ten grondslag dienen. De elementen vanuit het beeldkwaliteitsplan die tot een slechte verkaveling leiden zijn geen noodzakelijke elementen en worden ook niet ingegeven door eerder uitgesproken ambities, aanwezige structurerende elementen in het landschap of zaken als een vereiste inrichting voor de waterhuishouding.	
11.10		De studie opgenomen optimaliserende verkavelingen stroken volledig met de in het bestemmingsplan Buitengebied Valburg -18 (Bedrijventerrein De Grift Noord) al neergelegde opzet. Die was gebaseerd op een ambitiedocument. Belangrijke criteria voor de toetsing zijn de groene inpassing en de waterhuishouding. De waterhuishouding kan op verschillende manieren goed worden geregeld. De wijze waarop dat thans in het ontwerpbestemmingsplan is geregeld, beperkt de gebruiksmogelijkheden (met name door de groenblauwe zone die dwars door het gebied loopt) onnodig. Uit de plantoelichting zelf waar in de waterparagraaf (4.9) de bestaande structuur is weergegeven, blijkt ook dat er geen grondslag is voor deze groen blauwe zone. Ook wordt daarin gemeld dat er nog een waterhuishoudkundig plan moet komen, zodat de zone op zijn minst prematuur is. Gelet op hetgeen reeds bekend was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingplan Buitengebied Valburg -18 (Bedrijventerrein De Grift Noord)gelet op de door reclamant bijgevoegde watertoets en gelet op de hierboven opgenomen verbeelding van het ambitiedocument dat destijds is opgesteld, is het voor reclamant zonneklaar dat de keuze voor een dwars door het plangebied lopende groenblauwe zone niet is ingegeven door louter	De groenblauwe verbinding door De Grift Noord is niet nieuw, maar is al ontworpen in het kader van de RPW-aanvraag en mede om die reden positief ontvangen door de provincie Gelderland. De stelling van reclamant dat deze groenblauwe structuur enkel is opgenomen om grip te houden op grondeigenaren is speculatief en ongefundeerd. Met name vanuit ecologisch oogpunt is een groene dooradering van het bedrijventerrein gewenst, zodat de aanwezige soorten ook via het bedrijventerrein kunnen migreren. Bovendien dient er leefgebied van beschermde soorten gecompenseerd te worden. In het mitigatieplan dat recentelijk is opgesteld wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan al de nodige flexibiliteit aangebracht. Hierdoor kon de beoogde groenblauwe verbinding in oostelijke of westelijke richting bewegen, waarmee flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject werd geboden. Dit neemt niet weg dat wordt voorgesteld meer flexibiliteit aan te brengen, om alternatieve verkavelingsopties planologisch mogelijk te maken. Om deze reden worden de wijzigingen zoals toegelicht onder punt 11.7 aangebracht.

		stedenbouwkundige of andere ruimtelijke motieven, maar alleen maar dient om "grip" te houden op grondeigenaren in het plangebied waarmee nog geen overeenstemming bestaat, waaronder reclamant. Het is een vorm van het bedrijven van planologie die in de weg staat aan het bereiken van een optimaal resultaat en precies de reden waarom reclamant het initiatief heeft genomen - om met de gemeente op voorhand tot afspraken te komen. Door die afspraak tot optimalisatie nu niet na te komen en de optimalisatie vooruit te schuiven (terwijl na de vaststelling van het bestemmingsplan optimalisatie erg ingewikkeld wordt) dient de gemeente de maatregelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen om "grip" op eigenaren te houden te laten varen en voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen zodat de planoptimalisatie alsnog kan plaatsvinden. Daar staat niets aan in de weg, ook omdat middels een nog vast te stellen exploitatieplan kostenverhaal zal kunnen plaatsvinden. In dit kader wordt opgemerkt dat de wijze waarop het bestemmingsplan thans in ontwerp vorm is gegeven ertoe leidt dat de kosten toenemen en de opbrengsten afnemen. Dat gaat ook ten koste van het verhaal van kosten op derden, zodat de mogelijkheden om tot een sluitende grondexploitatie te komen voor de gemeente ook worden beperkt.	Ten aanzien van de door reclamant aangeleverde watertoets wenst de gemeente te benadrukken dat deze watertoets onvolledig is en een aantal essentiële zaken ontbreekt. De watertoets beperkt zich uitsluitend tot het plangebied van de Grift Noord, terwijl de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein onderdeel is van een groter watersysteem (Waalsprong). De wateropgave voor het plangebied kan dus niet los van de omgeving beoordeeld worden. Het simpelweg compenseren van het verhard oppervlak binnen het plangebied is onvoldoende. Daarnaast is recent gebleken dat volgens de eisen van het waterschap het hemelwater niet zonder meer kan infiltreren of afgekoppeld kan worden naar het oppervlaktewatersysteem. Omdat het bestemmingsplan bedrijvigheid in milieucategorie 4 toestaat, moet een verbeterd gescheiden rioolsysteem worden toegepast voor De Grift Noord.

Wijzigingen

Toelichting

De toelichting wordt tekstueel aangepast naar aanleiding van de hieronder besproken wijzigingen van de regels en verbeelding.

Regels

- Artikel 1.48 (begrip ‘groenblauwe verbinding’) komt te vervallen.
- Lid 5.1 sub l (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenblauwe verbinding': een noord-zuid georiënteerde groenblauwe verbinding;) komt te vervallen.
- Aan lid 5.1 (bestemmingsomschrijving) worden calamiteitenroutes toegevoegd.
- Er wordt een nieuw sublid 5.3.6 opgenomen dat als volgt komt te luiden:

5.3.6 Voorwaardelijke verplichting openbare groenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur' geldt dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 4.1 onder d en e uitsluitend is toegestaan, indien:

a. binnen 24 maanden na het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitsluitend voor zover deze omgevingsvergunning betrekking heeft op gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur', voorzien is in de aanleg en instandhouding van een openbare groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur, waarbij geldt dat:

1. De oppervlakte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 6.000 m²;

2. De breedte van de openbare groenstructuur niet minder mag bedragen dan 10 meter.

- Sublid 5.7.2 komt te vervallen.
- Lid 6.1 sub b komt als volgt te luiden "bij behorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, calamiteitenroutes en fiets- en voetpaden;"

Verbeelding

- Voor het noordwestelijke XXL-kavel wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – XXL-logistiek' gehandhaafd. De overige gronden worden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek'.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluiting logistiek xxl' wordt anders begrensd.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenblauwe verbinding' komt te vervallen en wordt vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groenstructuur'. Deze aanduiding wordt opgenomen voor het gehele logistieke deel van De Grift Noord, teneinde meer flexibiliteit te creëren.

12.	**Reclamant 12**		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
12.1		Het is jammer dat de woonhuizen nabij het plangebied in de buurgemeente niet zijn meegenomen in de geluidsberekeningen en dat de bewoners niet tijdig zijn geïnformeerd over de plannen.	De woningen aan de Wolfhoeksestraat en Reethsestraat zijn wel degelijk beoordeeld in het kader van het akoestisch onderzoek. Echter zijn de geluidbelastingskaarten zodanig ingekaderd dat de woningen aan de Wolfhoeksestraat niet in beeld zijn. De geluidbelasting blijft hier onder de 50 dB(A), waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
12.2		De bomen en beplanting, wat ook enigszins een geluidswerende maatregel is om geluidsreflectie tegen te gaan aan de noordzijde van industriegebied De Grift langs de A15, zijn niet voldoende verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals het nu gepresenteerd wordt, kunnen met een goede onderbouwing, de voorgestelde maatregelen	De gemeente heeft de wens en ambitie om in de zone tussen het bedrijventerrein en de A15 een robuuste groenstructuur te realiseren. Deze groenstructuur is ook nodig als benodigde mitigatie voor de voorkomende soorten. Voor deze gronden is in het Chw-bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor deze groenstructuur zal op een later moment een inrichtingsplan

		worden omzeild; dat kan niet de bedoeling zijn en reclamant ziet dit dan ook graag aangepast worden.	worden opgesteld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
12.3		De geluidsberekeningen zijn slordig en niet correct uitgevoerd. De zonnepanelen, welke aan de noordzijde van de A15, tussen de Betuweroute en de A15 worden geplaatst, tegenover het te ontwikkelen industriegebied De Grift, zijn niet op de juiste wijze meegenomen in de geluidsberekeningen. De geluidsdruk op mijn woning aan de Wolfhoeksestraat 7 te Elst is nu al zeer hoog, er is een meetrapport voorhanden. De gevels kunnen ook uit betonnen elementen worden opgebouwd, dat is momenteel voor grote XXL distributie panden zeer gebruikelijk. Om geluidreflectie te beperken kan er ook worden gekozen voor geluidsabsorberende elementen; kleine moeite groot plezier.	Het klopt dat het zonnepark ten noorden van de A15 niet in de geluidberekening is meegenomen. Deze zijn gedurende de voorbereiding van dit bestemmingsplan gerealiseerd en staan bovendien los van de voornoemde ontwikkeling. Volledigheidshalve is echter een aanvullende geluidberekening uitgevoerd, waarbij de geluidreflectie op het zonnepark en de XXL-bedrijfsgebouwen als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de A15 en het railverkeerslawaai van de Betuweroute beoordeeld is. De aanvullende geluidberekeningen zijn als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Met betrekking tot de XXL-bedrijfsgebouwen moet opgemerkt worden dat als worst-case scenario de uitbreiding van het bedrijventerrein geheel is bebouwd met grote reflecterende gebouwen van 25 meter hoog (de maximale bouwhoogte). In werkelijkheid zal een wisselende bouwhoogte worden toegepast en zal bij de inrichting rekening worden gehouden met de eventuele reflecties naar de omgeving toe. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de A15 op van 1 dB op Wolfhoeksestraat 8. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen bedraagt 0,6 dB. Het gezamenlijke effect is maximaal 1,63 dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 1,23 dB. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de Betuweroute van 0,02 dB op. Dit is verklaarbaar door het feit dat de zonnepanelen ten zuiden van de Betuweroute zijn gelegen. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen bedraagt 1,14 dB op Wolfhoeksestraat 8.

			Het gezamenlijke effect is maximaal 1,32 dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 0,84 dB. De geluidbelasting als gevolg van de A15 op de meest geluidbelaste gevel van de woning van reclamant bedraagt in de huidige situatie maximaal 51 dB en zal in de toekomstige situatie toenemen tot maximaal 52 dB. Een dergelijk kleine toename is nauwelijks waarneembaar voor het menselijk oor en zal het woon- en leefklimaat niet significant aantasten. Het treffen van maatregelen is derhalve niet aan de orde. De maximale geluidbelasting als gevolg van de Betuweroute neemt toe van afgerond 60 dB naar maximaal 61 dB (60,16 dB). Ook hier is sprake van een zeer minimale toename van maximaal 0,68 dB op de meest geluidbelaste gevel. Ook deze (zeer beperkte) toename is nauwelijks waarneembaar voor het menselijk oor. Bovendien gaat de berekening uit van een worst-case scenario, waarbij de maximale bouwhoogte van XXL-bedrijfsgebouwen wordt benut en er geen rekening wordt gehouden met reflecties naar de omgeving. Getracht wordt de gevels zodanig uit te voeren dat een deel van het geluid wordt geabsorbeerd. Bovendien zal de beoogde groenstructuur (op termijn) ook een geluidabsorberende werking hebben. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
12.4		De verkeersafwikkeling op de Griftdijk en Knoop 38 zijn niet meegenomen in de plannen rond de uitbreiding van De Grift, hoe wordt het in de praktijk uitgevoerd? Volgens de reclamant kun je met getallen schuiven en bepaalde resultaten genereren, maar dat is met name op de Griftdijk en Rijksweg zuid niet handig, het nu al erg druk. Graag eerst de verkeersafwikkeling goed uitwerken en realiseren, en dan het industriegebied ontwikkelen.	De ontwikkeling van Knoop 38 en de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift worden in samenhang met elkaar gerealiseerd. Die samenhang is noodzakelijk omdat er ruimtelijk en verkeerskundig overlap/interactie is tussen beide ontwikkelingen. Ruimtelijk hangen de twee projecten samen op het punt waar de hoofdontsluiting van De Grift Noord aansluit op de Griftdijk, waarvoor een nieuw kruispunt nodig is. Een tweede punt betreft de inpassing van de (snel)fietsroute.

			In verkeerskundige opzicht worden verschillende opgaven hier integraal aangepakt: capaciteitsvergroting, de ontsluiting van bedrijventerrein De Grift en de inpassing van een (snel)fietsroute. De capaciteitsvergroting van de infrastructuur komt tot uiting in het verbreden van het viaduct over de A15, het ombouwen van de rotonde bij de Stationsstraat naar een kruispunt met verkeerslichten en het ontvlechten van de auto- en fiets-infrastructuur. De capaciteit van de infrastructuur wordt vergroot om meerdere ruimtelijke ontwikkelingen aan beide zijden van de A15 te faciliteren, zoals de verschillende woningbouwprojecten in de Waalsprong, de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift en het RTG aan de noordzijde. Wat betreft de volgordelijkheid; om De Grift Noord te kunnen ontsluiten is het nodig een nieuw kruispunt te realiseren. Aanpassing van de infrastructuur op dit punt zal dus vooruitlopend op de uitgifte van De Grift Noord plaatsvinden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
12.5		Punt van aandacht is ook de containerterminal in Reeth (RTG). Dat komt er ook nog bij, dus nog meer verkeer. Graag deze gegevens mee te nemen in het plan voor de verkeersafwikkeling.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar punt 12.4.
12.6		Knoop 38 is een breed gedragen uitdaging. Ga in overleg met de Provincie, Gemeente Overbetuwe en Rail Terminal Gelderland en presenteer een mooi plan.	Knoop 38 wordt in samenwerking met de Gemeente Overbetuwe, en in overleg met de Provincie en Rijkswaterstaat ontwikkeld. Bovendien maakt Knoop 38 formeel geen onderdeel uit van het plangebied. Een bestemmingswijziging voor de reconstructie van Knoop 38 is niet nodig, omdat dit binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan mogelijk is. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
12.7		Een veilige fietsverbinding is zeer wenselijk. Een ondertunneling bij de kruisende wegen e.d. vanaf het kruispunt Rijksweg zuid, Reethsestraat,	De gemeente streeft altijd naar een verkeersveilige oplossing. Elk moment waar auto's en fietsers elkaar kruisen is zorgvuldig beoordeeld en voor elke locatie is een passende oplossing bedacht.

		Wolfhoeksestraat, tot en met de rotonde Grifdijk - Stationsstraat is de veiligste optie. Je maakt het maar één keer.	Passend betekent veilig, maar ook maakbaar en betaalbaar. Aan het ondertunnelen van kruisende wegen zijn veel nadelen verbonden. In dit geval zou een extreem lange fietstunnel gerealiseerd moeten worden, zelfs als deze suggestie ten dele zou worden overgenomen, bijvoorbeeld met een tunnel vanaf de Reethsestraat tot en met de Rietgraaf (circa 700 meter, excl. de stijgpunten). Een lange tunnel betekent ook een grote mate van sociale onveiligheid, waarmee een grote groep fietsers wordt uitgesloten omdat zij een dergelijk lange tunnel onveilig achten. Een ander nadeel van een lange tunnel is dat er geen aantakkingen gerealiseerd kunnen worden. Bovendien is de inpassing van een tunnel ten zuiden van De Rietgraaf nog eens extra lastig c.q. onmogelijk vanwege de beschikbare ruimte in het dwarsprofiel, ook ten opzichte van particuliere percelen, alsmede aanwezige ondergrondse belemmeringen (kabels en leidingen). Een belangrijke factor die (ook/altijd) mee speelt in de afweging van ongelijkvloerse kruisingen is de kostencomponent. Ondergrondse oplossingen (tunnels) kosten een veelvoud ten opzichte van bovengrondse oplossingen (bruggen of viaducten). Een ondertunneling wordt in dit geval niet haalbaar en wenselijk geacht. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

13.	Reclamant 13 – Fietsersbond afdeling Nijmegen e.o.		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
13.1	Fiets- en voetpaden	In het verkeerskundig MER-rapport (RHDHV d.d. 19-02-2023) wordt er vanuit gegaan, dat het gemotoriseerde verkeer van en naar de bedrijventerreinen zich zal afwikkelen op de secundaire wegen op en bij de terreinen. Aan het fietsverkeer en voetgangersverkeer wordt nauwelijks aandacht besteed. Met rode lijnen is iets zichtbaar van een (mogelijk) discutabel fietstraject buiten de terreinen. In het hele beeldkwaliteitsplan wordt geen melding gemaakt van fietsparkeervoorzieningen.	De toegangswegen naar De Grift West, De Grift Zuid en De Grift Noord hebben het karakter van erftoegangswegen. De “Leidraad duurzame veilige inrichting bedrijventerreinen” bepleit voor bedrijventerreinen alleen fietsvoorzieningen langs gebiedsontsluitingswegen. Op de erftoegangswegen rijdt de fietser op de rijbaan. Voetgangersvoorzieningen worden alleen noodzakelijk geacht in de omgeving van woonboulevards, bouwmarkten en kantoren. Dergelijk functies zijn in De Grift niet voorzien. In het stedenbouwkundig plan is de keuze gemaakt om alleen in De Grift Noord aan één zijde van de hoofdontsluiting een pad voor alle langzaam verkeer op te nemen. Dat heeft vooral te maken met de schaal en maat van dit (deel)gebied en de bijbehorende infrastructuur. Ook hier is de verwachting dat het gebruik door langzaam verkeer niet intensief zal zijn. Hier komen bezoekers-extensieve bedrijven die – behoudens werknemers - relatief weinig of geen langzaam verkeer aantrekken. De hoofdontsluiting van De Grift Noord is bovendien geen doorgaande route voor langzaam verkeer en het is niet voorzien dat dat in de toekomst anders wordt. Daarnaast voorziet het stedenbouwkundig plan in een langzaam verkeersverbinding van het kruispunt van de Stationsstraat naar De Grift Noord. Ten aanzien van de toegankelijkheid voor mindervaliden schetst de zienswijze een zeker dilemma. De meeste voorzieningen voor mindervaliden betreffen detailleringen van de infrastructuur voor langzaam verkeer (denk aan geleide lijnen, op-/afritten van trottoirs e.d.). In het stedenbouwkundig plan zijn geen trottoirs voorzien en derhalve zijn dergelijke detailleringen niet aan de orde. Dit maakt het plangebied echter niet per definitie ontoegankelijk. Het al dan

			niet toepassen van (bijvoorbeeld) geleide lijnen staat bovendien los van dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk om fiets- en voetpaden aan te leggen. Omdat een deel van de beoogde ontsluitingsstructuur binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is beoogd wordt aan lid 5.1 toegevoegd dat fiets- en voetpaden zijn toegestaan. Daarmee wordt de juridisch-planologisch mogelijkheid geboden om voet- en fietspaden te realiseren binnen de bestemming bedrijventerrein. Fietsparkeren voor personeel en bezoekers dient - net als autoparkeren – geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Deze eis staat geformuleerd in de Beleidsregels Parkeren 2022. Om te waarborgen dat voldoende (fiets)parkeergelegenheid wordt gerealiseerd is in de regels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Dit is ook beschreven in paragraaf 4.8.2.4 van de toelichting. Voor de volledigheid wordt in de toelichting "parkeren" gewijzigd in "(fiets)parkeren" c.q. "(fiets)parkeergelegenheid". De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
13.2	Inclusiviteit	In het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift staat, dat het terrein zo ingericht moet worden, dat de openbare ruimte prima toegankelijk moet zijn voor mensen met een beperking. In het rapport van Haskoning staat letterlijk, dat gehandicapten geen doelgroep zijn. Dat is natuurlijk in volstrekte tegenspraak met het inclusiviteitsbeleid. Voorgesteld wordt om geen trottoirs aan te leggen.	Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 13.1.
13.3	STOMP-principe	Vervolgens schat het rapport in dat er niet veel gefietst zal gaan worden. Er worden wel fietspaden aangelegd, maar hoge prioriteit heeft dat niet. In de wegen naar het terrein verwacht je vervolgens dat lopen, fietsen en het OV nadrukkelijk gefaciliteerd gaan worden, geheel volgens het STOMP-principe (stappen, trappen, ov, mobility as a service, particuliere auto). Je begint dan natuurlijk met het	De uitbreidingen van bedrijventerrein De Grift maken de toepassing van het STOMP-principe mogelijk door het aanbieden van infrastructuur voor alle modaliteiten; door de nabijheid van zowel een snelfietsroute, een HOV-route en aansluiting op het netwerk voor gemotoriseerd verkeer.

		minimaliseren van de auto-dominantie op de toe-en afvoerwegen. In dit geval heel goed mogelijk door het XXL-bedrijventerrein een eigen aansluiting te geven op de naastgelegen A15. Alle personen- en vrachtauto's kunnen dan via die aansluiting uitstekend op het terrein komen. In het MER-rapport wordt deze mogelijkheid niet onderzocht, laat staan meegenomen in de alternatieven en ook niet betrokken op het gunstige effect van een dergelijke aansluiting op de mogelijkheden om het STOMP-principe te effectueren in de verkeerssituatie op en rondom de bedrijventerreinen.	Het realiseren van een eigen aansluiting op de A15 is niet realistisch, gelet op de nabijheid van afslag 38. Deze op- en afrit is praktisch naast het beoogde bedrijventerrein gelegen. Het realiseren van een extra aansluiting tussen afslag 38 en knooppunt Ressen is vanwege de relatief korte afstand tussen beide afslagen fysiek onmogelijk en bovendien verkeersonveilig vanwege in- en uitvoegend vrachtverkeer dat elkaar kruist. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
13.4	Inrichting VRI-kruising	De rotonde Stationsstraat-Griftdijk zou 'tegen de limiet aanzitten' en daarom een VRI-geregelde kruising dienen te worden. Het kruispunt zou dan moeten worden ingericht met voorsorteerstroken voor de auto's en een fietspad (oostelijk dan wel westelijk van de Griftdijk) van vier meter breed en geen fiets-opstelverbreding bij de stoplichten. De vuistregel voor tweerichtingshoofdfietsroutes is - in de recente CROW publicaties - 5.60 meter voor een verplicht (brom-fietspad). Op de kruising zelf zal dit nog verbreed moeten worden voor het creëren van opstelruimte voor de stoplichten. In de planvorming gebeurt dit juist niet. Overigens zullen de detectiedraden in het asfalt - in geval van een VRI-kruising-voor alle verkeerssoorten ook nog eens op gelijke afstand moeten liggen om bij gelijk aanbod gelijke doorstroming te bewerkstelligen.	In 2019 heeft een verkeersonderzoek plaats gevonden, gericht op de capaciteit van de huidige rotonde. Het onderzoek richtte zich op de vraag in hoeverre is de capaciteit in de huidige situatie voldoende is en wat het effect is van het verleggen van de grens van de bebouwde kom (verlagen van de maximum snelheid naar 50 km/u en fietsers in de voorrang). Daarnaast is het verwachte effect van toekomstige ontwikkelingen op de verhouding tussen intensiteit en capaciteit inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van zowel tellingen als modelresultaten. Samengevat luiden de conclusies: • De rotonde zit in de huidige situatie in de avondspits al aan zijn maximum capaciteit. En in de ochtendspits dicht er tegenaan. • Wanneer het fietsverkeer voorrang krijgt, dit een nadelig effect op de capaciteit van de rotonde. Bij een verder toenemende hoeveelheid fietsverkeer wordt dit nadelige effect sterker. • Toekomstige ontwikkelingen zullen naar verwachting leiden tot enige toename van de verkeersintensiteit op de Griftdijk. • Ten gevolge van de Dorpensingel wordt enige afname van verkeer op de oostelijke Stationsstraat verwacht. Per saldo is de verwachting dat de verkeersbelasting op de rotonde licht afneemt.

			Het verwachte effect van al deze componenten is dat in 2030 nog steeds sprake is van een overbelaste situatie. Om deze reden wordt gekozen voor een VRI-kruising. Op welke wijze de VRI-geregelde kruising exact wordt ingericht is niet relevant in het kader van het Chw-bestemmingsplan. Het voorliggende Chw-bestemmingsplan maakt een VRI-geregelde kruising mogelijk door de bestemming 'Verkeer' ter plaatse te verruimen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
13.5	Doorstroming fietsverkeer	De fietsvoorzieningen langs de Griftdijk zullen nooit de kwaliteit kunnen krijgen van een snelfiets- of doorfietsroute gezien het grote aantal kruisingen en erfaansluitingen en het feit dat er ventwegen met de kwaliteit auto te gast in de fietsroute liggen. Het aantal VRI-gereguleerde kruispunten op de Griftdijk zal toch eerder moeten worden geminimaliseerd, dan dat er sprake kan zijn van een toename, omdat het de enige en belangrijkste centrale fietsroute is met een zeer hoge fietsdichtheid. Waarom de rotonde een VRI-kruising moet worden is niet duidelijk gemaakt. Deze rotonde scoort niet hoog in de stressanalyses en ook de voorspellingen in de verkeersdrukte-ontwikkelingen geven niet aan dat het kruispunt een probleem zal worden. De achtergrond van de aangegeven omvorming ligt blijkbaar geheel in het kader van het belang van de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer (en zelfs dat wordt betwijfeld – zie inspraak Dorpsraad Oosterhout d.d. 15/03/2023). Voor de fietsers is het nadeliger. De rotonde gaat binnenkort in de bebouwde kom vallen en dat betekent, dat de fietsers op de rotonde dan voorrang hebben op het oprijdende en afslaande autoverkeer. De doorstroming van de fietsers komt dan op een interessant hoger niveau te liggen. Dat past geheel binnen het STOMP-principe*, oftewel doorstroming van de fietsers is belangrijker dan de doorstroming van de auto's. Er is geen cijfermatige onderbouwing gegeven voor de keuze van een VRI-kruising dan wel een rotonde op basis van een 'tegen hun limiet aan lopen'. Wat is de limiet?	De keuze voor een kruispunt met verkeerslichten is onderbouwd onder punt 13.4. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Onderdeel van de planontwikkeling is de realisatie van een goede en veilige fietsinfrastructuur, alsmede het verbeteren van de veiligheid en doorstroming van het fietsverkeer. Een belangrijke kwaliteit van de fietsroute langs de Griftdijk is de combinatie van een directe route met de mogelijkheid om een groot aantal bestemmingen (zoals onderwijs- en andere voorzieningen, werkgelegenheid) goed te ontsluiten voor de fiets. Dit verklaart ook de populariteit van deze fietsroute. De gemeente heeft nog steeds de ambitie om de fietsroute langs de Griftdijk de kwaliteit van een snelfietsroute te geven, maar ziet zich ook geconfronteerd worden met ruimtelijke en andere beperkingen. Daarin moeten afwegingen worden gemaakt en de uitkomst daarvan kan zijn dat niet altijd en/of overal de kwaliteit van een snelfietsroute kan worden gerealiseerd. In regionaal verband wordt gestudeerd op de realisatie van het VeluweWaalpad. In die studie is ook een westelijke route onderzocht en meegenomen. Deze loopt langs de spoorbaan Nijmegen-Arnhem, met een vrijliggende fietsoversteek over de A15 en de Betuweroute. De haalbaarheid van deze verbinding is nog een vraagstuk, niet alleen qua kosten, ook qua ligging en aansluitingen op het Nijmeegs grondgebied. Een nieuwe (snel)fietsverbinding is

			een nobele en begrijpelijke wens van reclamant, omdat de Knoop niet voorziet in de meest optimale ontsluiting voor het fietsverkeer. Deze wens staat echter los van dit Chw-bestemmingsplan. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van dit Chw-bestemmingsplan.
13.6	Alternatieve fietsverbinding	In het Provinciaal Inpassingsplan Railterminal Gelderland werd een concept-ontwerp kruispunten Knoop 38 gepresenteerd. Dit ontwerp (p. 128 toelichting Inpassingsplan) illustreert de knelpunten voor het fietsverkeer duidelijk en onderstreept het pleidooi van de Fietsersbond om een betere fietsdoorstroming op de Griftdijk te bewerkstelligen. Juist westelijk van het plan 'Bedrijventerrein De Grift' en binnen de uitbreiding Griftdijk Noord zou de mogelijkheid van een bestemming 'Verkeer' open moeten worden houden. Dit gaat dan om de afslag vanaf Stationsstraat via Koopmansweg (geel gekleurd) en aansluitend aan de hoofdontsluiting voor de XXL-locaties in De Grift Noord (pal ten zuiden van de A15) binnen 'bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'.	Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 13.5.
13.7	Fietsroute Arnhem-Elst-Nijmegen	Er wordt gezocht naar mogelijkheden om de fietsers op de Griftdijk op een logische manier langs alle aansluitingen, uitritten en zijwegen met overstekende vrachtwagens van en naar het bedrijventerreinen en het toekomstige Containeroverslagterrein met aansluiting aan de Rijksweg Zuid te leiden. Nu is er aan elke kant van de autoweg een éénrichting-fietspad, dat nergens voldoet aan de minimale breedterichtlijnen en dat een onsamenhangende inrichting en uitvoering kent. Dat terwijl de fietsintensiteit op deze route Arnhem-Elst-Nijmegen groter is dan op het RijnWaalpad (oostelijk van de A325). Knoop 38/Afslag 38 blijft daarbij hét knelpunt. Vanuit het zuiden rijdt de doorgaande fietser zich – vanuit een drietand (Waalbrug/SnelbinderGroentje/Oversteek) – klem op deze Knoop. Een afzonderlijk fietsviaduct is hier noodzaak. Overwogen zou nog kunnen worden dit fietsviaduct parallel aan de spoorlijn Nijmegen – Elst – Arnhem te realiseren (momenteel in studie bij de Groene Metropool regio).	Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 13.5.

Wijzigingen

Toelichting	In paragraaf 4.8.2.4 wordt de term “parkeren” gewijzigd in “(fiets)parkeren” c.q. “(fiets)parkeergelegenheid”.
Regels	In lid 5.1 (bestemmingsomschrijving) worden fiets- en voetpaden toegevoegd.

14.	Reclamant 14 – Evers Specials B.V.		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
14.1	Ontsluiting	Ontzie fiets en doorgaand verkeerd door het XXL-bedrijventerrein een eigen aansluiting te geven op het kruispunt Griftdijk dat nieuw wordt aangelegd. Sluit de Groothandelsweg af voor verkeer en ontsluit via het XXL-bedrijventerrein kruispunt aan de Griftdijk. Sluit af voor bedrijven die niet direct aan de Stationsstraat zijn gelegen. Meest ideale scenario is verkoop grond van eerste deel van de Groothandelsweg aan aanliggende bedrijven. Wij zijn geïnteresseerd daarop verder in gesprek te komen om te ontsluiten.	De Grift Noord krijgt een eigen aansluiting op de Griftdijk direct ten noorden van het perceel Griftdijk 236. Een andere ontsluitingswijze van één of meerdere bedrijven op het logistieke deel van De Grift Noord is niet wenselijk. Om dit te bekrachtigen wordt ter hoogte van de keerlus van de Groothandelsweg de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen. Het bepaalde in lid 5.1 sub l komt als volgt te luiden: '*ontsluitingswegen en in- en uitritten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'*. Er wordt een sub m toegevoegd dat als volgt komt te luiden: '*calamiteitenroutes en fiets- en voetpaden*'. Het afsluiten van de Groothandelsweg is niet mogelijk en wenselijk, omdat deze weg als calamiteitenroute gaat fungeren indien De Grift Noord vanwege een incident niet bereikbaar is vanaf de Griftdijk. Dit is een vereiste vanuit de veiligheidsdiensten. Calamiteitenroutes worden daarom in algemene zin toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Regels Lid 5.1 sub l komt als volgt te luiden: 'ontsluitingswegen en in- en uitritten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'.
In lid 5.1 wordt een nieuw sub m toegevoegd dat als volgt komt te luiden: 'calamiteitenroutes en fiets- en voetpaden'. De overige subleden worden doorgenummerd.

Verbeelding Ter hoogte van de keerlus van de Groothandelsweg wordt de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen.

15.	Reclamant 15 – Garage Zaat vof		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
15.1	Beperking omzet	Als gevolg van de afsluiting van de toegangsweg vanuit de Griftdijk is het garagebedrijf van de reclamant niet meer bereikbaar vanaf de Griftdijk. De mogelijkheid van verkoop van auto's op een zichtlocatie is hiermee ernstig beperkt. Reclamant verwacht een ernstige beperking van de verkoopmogelijkheden en derhalve een te verwachten groot omzetverlies.	Het perceel van reclamant zal ook in de toekomstige situatie een zichtlocatie blijven, maar ontsluiting van het perceel zal inderdaad op een andere wijze plaatsvinden. Daarnaast is een gedeelte van het perceel nodig voor de reconstructie van het kruispunt Griftdijk – Windmolenweg. Op de betreffende gronden staan in de huidige situatie auto's 'in het zicht' geparkeerd. In de toekomstige situatie blijft dit voor een deel mogelijk. De huidige aantakking op de Griftdijk vervalt weliswaar, maar een ontsluiting van het perceel via de zuidzijde blijft planologisch mogelijk. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is de aanleg van ontsluitingswegen mogelijk, waardoor de huidige ontsluiting van het perceel gehandhaafd kan worden. Wel met de kanttekening dat de aansluiting op de Griftdijk (en verder) zal plaatsvinden via de beoogde nieuwe aansluiting van De Grift Noord op de Griftdijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
15.2	Toekomstige ontsluiting perceel	Reclamant maakt tevens bezwaar tegen het verleggen van de Griftdijk op het terrein van de reclamant. De toegangsweg vanuit de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg komt uit op de achterzijde van het garagebedrijf, waar geen toegang is tot het bedrijfsgebouw. Hierdoor moet reclamant een deel van zijn terrein gebruiken als toegangsweg, waardoor het parkeer en verkoopterrein in omvang ernstig beperkt wordt. Reclamant beschouwd dit als een onevenredig nadeel voor het functioneren van de bedrijfsvoering. De huidige eigendommen van reclamant bieden geen oplossing om de bereikbaarheid van de garage anders op te lossen. Voordat het plan kan worden uitgevoerd moet hiervoor een toereikende oplossing worden geboden. Daarnaast zal er een alternatief moeten worden geboden voor het verlies van een deel van het kavel ten gunste van een bruikbare inrit die uitkomt bij de entree van het garagebedrijf, alsmede een bruikbaar kavel ter compensatie van het verloren terrein ten behoeve van de stalling van auto's.	De ontsluitingsweg voor de beoogde bedrijfspercelen ten zuiden van het garagebedrijf (hoek Stationsstraat – Griftdijk) is ten oosten van het autobedrijf geprojecteerd. De beoogde ligging van deze ontsluitingsweg is voorzien van de bestemming 'Verkeer' en ligt daarmee vast. Dit neemt niet weg dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' óók ontsluitingswegen mogen worden aangelegd. Dit betekent dat de huidige ontsluiting van het bedrijfsperceel aan de zuidzijde (en ten westen van de huidige bedrijfswoning) in de praktijk gehandhaafd kan worden en de bereikbaarheid van de garage voldoende gewaarborgd is. Omwille van de flexibiliteit en een eventuele uitruil van gronden tussen de gemeente en reclamant, is het niet wenselijk deze ontsluiting te voorzien van een verkeersbestemming. Dit zou een mogelijke grondruil in de weg kunnen zitten. De huidige bestemmingswijze laat alle ruimte om de verloren vierkante meters te compenseren en het terrein op passende wijze te ontsluiten. De gemeente blijft hierover graag in

			overleg met reclamant, om tot een oplossing te komen die voor beide partijen naar tevredenheid stemt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

16.	Reclamant 16		
#	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie
16.1	Ontsluiting	De Stationsstraat is op dit moment een 'woonstraat', daarmee wordt met bedrijvigheid zonder woningen radicaal gebroken. In die zin zou reclamant de voorkeur geven aan bedrijfswoningen, in ieder geval voor de percelen direct gelegen aan de Stationsstraat. Dit was de voornaamste wens die reclamant in vooroverleg / participatie-overleg heeft ingebracht. Toen dat niet wenselijk bleek, heeft reclamant aangegeven een ontsluiting van het terrein via 1 of 2 toegangswegen te willen. Ook die wens is door de gemeenten terzijde geschoven (doordat de kavels gelegen aan de Stationsstraat een eigen ontsluiting op die Stationsstraat krijgen). De economische argumenten die daarvoor worden gebruikt staan haaks op woongenot, verkeersinvloed en veiligheid van fietsers en voetgangers.	De Stationsstraat is geen woonstraat, maar een bebouwingslint c.q. gebiedsontsluitingsweg. Langs deze weg komen van oorsprong diverse andere functies voor, waaronder (agrarische) bedrijvigheid. De gemeente herkent zich dan ook niet in het argument dat er met voorliggend Chw-bestemmingsplan radicaal gebroken wordt met de bestaande situatie. De Grift West wordt in de toekomstige situatie via één toegangsweg ontsloten. Deze toegangsweg wordt aangesloten op de bestaande T-kruising richting de sportvelden. Er wordt dan ook geen extra kruispunt toegevoegd. Wel worden de beoogde bedrijfspercelen die direct aan de Stationsstraat zijn gelegen via een eigen inrit rechtstreek op de Stationsstraat ontsloten. Dit past ook bij het karakter van de Stationsstraat als bebouwingslint, waarlangs diverse functies voorkomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.2	Gebiedstype	Reclamant woont nu in een "rustig buitengebied". Door de bestemmingswijziging lijkt dit te veranderen in een gemengd gebied waarbij bovendien kortere afstanden tussen bedrijvigheid en bewoning worden toegestaan. Dit vinden wij een omkering van zaken. Het bestemmingsplan suggereert dat dit gebied nu al als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt, dit vindt reclamant niet terecht. Reclamant meent dat de afstand tot woningen dus tenminste 50 meter zou moeten bedragen en niet 30 meter zoals gesteld.	De woonomgeving van reclamant is niet te kwalificeren als een rustig woongebied of rustig buitengebied. Het perceel van reclamant grenst rechtstreeks aan een indoor speeltuin en fitnesscentrum. In de directe nabijheid bevindt zich onder meer een supermarkt (Lidl) en een veldsportcomplex (tennisvereniging). Gelet op het voorgaande is sprake van een mix aan functies en om deze reden is uitgegaan van een gemengd gebied. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.3	Verdozing	Het collegevoorstel spreekt van "een groen bedrijvenlandschap in aansluiting op haar omgeving. Hiermee wordt een groene stadsentree gecreëerd". Vanuit het perspectief van de bewoners wordt de huidige groene entree in de Stationsstraat juist 'verdoosd'.	De Grift West is thans in gebruik als landbouwgrond en op het perceel Stationsstraat 25 zijn enkele bomen aanwezig. Dat de entree van de Stationsstraat anders zal worden is onmiskenbaar. Dit neemt niet weg dat aansluiting is gezocht bij de maat en schaal van de aanwezige bebouwing. De bedrijfspanden direct grenzend aan de Stationsstraat worden allen voorzien van een kap (met een goothoogte van 6 meter), waardoor wordt aangesloten bij de karakteristiek van de Stationsstraat als bebouwingslint. De bedrijfsbebouwing wordt bovendien op gepaste afstand van de

			weg gesitueerd (minimaal 15 meter), waardoor er ruimte is voor een groene inpassing. Aan de zijde van de Stationsstraat zijn de bedrijfspercelen voorzien van een groenstrook van minimaal 6 meter breed. Het groen in deze zone dient aan te sluiten op de hoge ecologische waarde van het groen in de openbare ruimte. In- en uitritten worden deels uitgevoerd in halfverharding een zo groen mogelijke entree te realiseren. Gelet op het voorgaande is een zorgvuldige aansluiting op de bestaande karakteristiek en een groene inpassing voldoende verzekerd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.4	Stationsstraat 23	Het woonhuis op Stationsstraat 23 dat al meer dan 4 jaar geleden is gebouwd en sindsdien wordt bewoond, is niet ingetekend op de verbeelding, niet genoemd in onderzoek naar geluidshinder, etc. Dit geeft de Raad een incompleet beeld van de mogelijke impact. In de “bestaande structuren” staan de huizen van de bewoners van de Stationsstraat niet aangeduid. Het huis op Stationsstraat 23 is niet eens zichtbaar op de oude luchtfoto die is gebruikt. Bij bodemonderzoek staat “Stationsstraat 23 dient onderzocht te worden op asbest in bodem.” Dit lijkt volgens de reclamant een fout.	Voor de verbeelding is de BGT uit december 2021 als onderlegger gebruikt. Kennelijk was de woning aan de Stationsstraat 23 destijds nog niet verwerkt in de BGT. Hoewel dit juridisch geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan, zal de BGT-onderlegger geactualiseerd worden richting vaststelling. Dit neemt niet weg dat de woning van reclamant wel degelijk is meegenomen in het kader van het akoestisch onderzoek naar de reconstructie van de bestaande wegen. Daaruit volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de Stationsstraat heel licht (niet significant) toeneemt. Omdat de toename minder dan 1 dB bedraagt, is deze toename nauwelijks waarneembaar door het menselijk oor. Bovendien is de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gelegen. Het treffen van maatregelen is derhalve niet aan de orde.

			 Wat betreft het aspect bodem; dit betreft inderdaad een fout. Het gaat hier om het perceel Stationsstraat 23a. De toelichting zal op dit punt aangepast worden. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.5	Stikstof	Bestemmingsplan art 3.3 sub d verbiedt het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken. Het kopen van stikstofrechten impliceert dat mogelijkheden om ondernemingen met een klimaatneutrale bedrijfsvoering te plaatsen worden genegeerd. Daling van stikstofuitstoot door het intrekken van toestemming om vee te houden van bedrijf aan Hoeksehofstraat (Ressen) voelt niet als relevant voor ons als bewoners.	Deze bepaling is uitsluitend van toepassing voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Griftdijk 236, dat in dit Chw-bestemmingsplan wordt ingepast. Het heeft de voorkeur dat nieuwe bedrijven op het beoogde bedrijventerrein zoveel mogelijk klimaatneutraal zijn, maar dit is juridisch niet afdwingbaar en bovendien (nog) niet realistisch. Dit zou namelijk betekenen dat ook al het aan- en afrijdend verkeer elektrisch zou moeten zijn. Om deze reden gaat het bestemmingsplan voor wat betreft stikstof uit van een worst-case benadering. Met het intrekken van de vergunning van het bedrijf aan de Hoeksehofstraat wordt een deel van de uitstoot afgeroomd, waardoor er per saldo een verbetering (afname) zal optreden. Voor de bewoners is dit wellicht niet relevant, voor het naburige Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ wel. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.6	Planschade	Reclamant vreest dat uitvoering van de voorliggende plannen leidt tot waardedaling van de woningen op tegenover en naast liggende kavels.	Het staat reclamant vrij een verzoek tot planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het Chw-bestemmingsplan. Of

		Reclamant vindt het niet meer dan billijk wanneer de gemeente deze planschade ruimhartig vergoedt.	daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.7	Dorpsbelang	De Stationsstraat is de enige toegangsweg tot het dorp Oosterhout (en deels het achterliggende dorpengebied). Vanuit perspectief Nijmegen is dit 'het einde van de gemeente', voor Oosterhouters is dit 'het begin van het dorp'. Er is steeds sprake van aanpassing van de Griftdijk (fietsers, OV) maar nergens van de inrichting van de Stationsstraat op dit gebied. Dat is een omissie in de plannen.	Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Griftdijk te verbeteren. Ook het verkeer van en naar het dorp Oosterhout profiteert daarvan. De meeste verkeersbewegingen over de Stationsstraat (naar Oosterhout) komen via de Griftdijk. De inrichting van de Stationsstraat – voor zover gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Nijmegen – is passend bij het karakter van deze weg als gebiedsontsluitingsweg. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.8	Uitgifte	Voorzien wordt (brief aan de Raad) dat uitgifte tot en met 2030 voorziet in de ruimtebehoefte. Wij vragen ons af of de aanname dat 5 ha per jaar wordt uitgegeven gebaseerd is op onderzoek e/o historische cijfers.	De gemiddelde geprognosticeerde uitgiftecijfers (5 ha/jaar) zijn gebaseerd op eerder (historisch) gerealiseerde uitgiften en zijn per jaarschijf verantwoord in de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP). Nadrukkelijk betreft het een uitgiftegemiddelde. Fluctuaties in vraag en aanbod, maar ook marktomstandigheden kunnen leiden tot schommelingen in de daadwerkelijke uitgifte. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.9	Intensiteit verkeer	"Verbetering van de bereikbaarheid" zoals een van de titels in de brief aan de Raad luidt, praat wel over afslag 38 en de Griftdijk maar niet over de Stationsstraat. Dat is een schande. Bij de afweging van dergelijke plannen zouden alle verkeerstromen en alle bewoners op een gelijke wijze moeten worden gewogen. In het onderzoek van RHDHV wordt de kruising Grift-Stationsstraat in het referentiemodel al aangegeven als 0,7-0,9. Dat laat wel heel weinig 'restcapaciteit'. De intensiteit is gemeten in 2020, dit lijkt reclamant niet representatief voor de huidige situatie. Met zoveel 'achtereenvolgende verkeerslichten' is aandacht voor de doorstroming in de praktijk nodig: de manier waarop de verkeerslichten bij de A15 nu zijn ingeregeld (snel naar oranje en blijft oranje zolang er verkeer stroomt) zijn onlogisch, worden niet begrepen door mensen die er minder vaak	Voor de bereikbaarheid van het dorp Oosterhout zijn de Stationsstraat en de Griftdijk van belang. Een belangrijk knelpunt op deze route vormt de huidige rotonde (zie ook de beantwoording onder punt 13.4). Ook Oosterhout zal ervan profiteren wanneer dit knelpunt wordt aangepakt en de rotonde wordt omgebouwd tot kruispunt met verkeerslichten, met een grotere capaciteit. Op de Stationsstraat West (de tak naar Oosterhout) is de verhouding tussen verkeersintensiteit en de capaciteit van de weg geen probleem. De capaciteit is ruim voldoende voor het aantal verkeersbewegingen over deze weg. De verwachting is dat de hoeveelheid verkeer over de oostelijke Stationsstraat en de Ressensestraat zal afnemen, wanneer de Dorpensingel wordt gerealiseerd.

		komen en daardoor wordt de doorstroming vaak belemmerd. De intensiteit op de Stationsstraat staat aangeduid als 0,3-0,7. Ik ben van mening dat de intensiteit anno 2023 veel hoger is, alleen al met zandwagens. In de geschetste alternatieven lijkt de intensiteit van het verkeer op de Stationsstraat af te nemen. Onduidelijk is waar deze afname op gebaseerd is. In de nieuwe alternatieven wordt uitgebreid gesproken over het verkeer op de Griftdijk maar nergens over het verkeer op de Stationsstraat.	Dat aandacht nodig is voor de doorstroming op de Griftdijk wordt door de gemeente onderschreven. Het zal nodig zijn om de verschillende verkeerslichten te koppelen, om de doorstroming te waarborgen. Dit is echter een uitvoeringsaspect en staat de vaststelling van dit Chw-bestemmingsplan niet in de weg. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.10	Type bedrijvigheid	a. Categorie 3.1 is niet in alle opzichten passend in de nabijheid van woningen (ook vleesverwerking tot 1.000 m², visverwerking tot 300 m², bouwbedrijf tot 2.000 m², aannemersbedrijf met werkplaats > 1.000 m², etc). In het vooroverleg is enkel sprake geweest van honden trimmen, dienstverlening, etc. De voorbeelden zijn ook in die richting. Kunnen we voedselverwerking uitsluiten? Of op zijn minst aantekening maken dat er geen enkele sprake mag zijn van overlast van geur, ongedierte etc.? b. In de plannen worden “kansen voor circulaire reststromen” genoemd: afval verbranding/verwerking lijkt ons in de nabijheid van woningen totaal ongewenst.	a. Bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn uitsluitend passend in de nabijheid van woningen indien deze op voldoende afstand worden gesitueerd. In voorliggend geval wordt bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 voorzien op een afstand van circa 45 meter van de woning van reclamant. Omdat sprake is van een gemengd gebied, wordt hier ruimschoots voldaan aan de gereduceerde richtafstand van 30 meter. De door de reclamant genoemde bedrijvigheid wordt in de VNG-publicatie geclassificeerd als bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. Dit betekent dat ze naar aard en invloed passend worden geacht op een afstand van 30 meter tot woningen in een gemengd gebied, met name vanwege de kleinschaligheid. Grotere vlees- en visverwerkingsbedrijven vallen namelijk in milieucategorie 3.2 of hoger. Overlast van geur en ongedierte is bovendien gereguleerd in het milieuspoor, waaraan getoetst wordt bij het verlenen van een milieuvergunning voor bedrijven. De Wet Milieubeheer beschrijft onder andere hoe omgegaan dient te worden met afvalverwerking. Daaronder valt ook het omgaan met kadavers (indien aan de orde). Voor geur van bedrijven toetst Nijmegen bij het verlenen van een milieuvergunning aan het Gelders geurbeleid, teneinde een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden te waarborgen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. b. Het verwerken of verbranden van afval is niet passend binnen milieucategorie 3.1 en derhalve niet mogelijk in De Grift West.

			De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.11	Vrachtverkeer	a. Het beeldkwaliteitplan spreekt over afvang van grote vrachtwagens in knoop 38. Hoe is dit geborgd? Gaat het huidige zware verkeer dan ook verdwijnen van de Stationsstraat? b. De Stationsstraat staat wel als hoofdweg getekend, ontsluiting via Park15 niet. In het vooroverleg is ook de ontsluiting van Oosterhout via Park15 besproken. Dit zou ontzettend veel verkeersbelasting schelen voor de gehele Stationsstraat en is een gewenste uitbreiding, dan wel aanpassing van de voorliggende plannen.	a. De Grift Noord is een bedrijventerrein voor grote logistieke bedrijven. Dit terrein is gesitueerd dicht tegen de A15, met een zo kort mogelijke verbinding naar de op- en afrit naar de A15. Dit betekent dat het vrachtverkeer tussen deze bedrijven en het landelijk wegennet, niet door de stad hoeft. In De Grift Noord wordt tevens ruimte geboden aan logistieke hubs; dit zijn bedrijven die voorzien in slimme en duurzame oplossingen voor stadsdistributie, ofwel de verdeling van goederen over hun bestemmingen binnen de stad. Stadsdistributie moet slimmer, veiliger en schoner worden, waarbij grote vrachtwagens plaatsmaken voor zero emissie bestelbusjes en lichte elektrische vrachtvoertuigen of cargobikes. Zwaar vrachtverkeer hoeft dan niet de stad in, maar maakt gebruik van hubs (overslagpunten) op bedrijventerrein De Grift. Dit Chw-bestemmingsplan voorziet overigens niet in andere route voor bestaand vrachtverkeer dat nu via de Stationsstraat (west en oost) rijdt. Wel kan stadsdistributie met kleinere duurzame voertuigen verlichting bieden. b. Dit Chw-bestemmingsplan voorziet niet in de ontsluiting van Oosterhout via Park 15. Als dit al aan de orde zou zijn, dan is dat een opgave voor de gemeente Overbetuwe. Een eventuele route via Park 15 ligt immers niet binnen de grenzen van de gemeente Nijmegen.
16.12	Beeldkwaliteit	Zij- en achtergevels hoge kwaliteit (Grift-West); reclamant ziet graag de richtlijn toegevoegd aan het plan dat er geen open zicht is toegestaan op de achtertuin van Stationsstraat 23 vanaf verdiepingen boven BG-niveau.	De beoogde bedrijfsbebouwing wordt op meer dan 15 meter uit het perceel van reclamant gesitueerd. Op grond van vaste rechtspraak moeten ramen en andere openingen op een afstand van ten minste 2 meter uit de perceelsgrens van derden worden gesitueerd. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Bovendien zijn er op het perceel van reclamant diverse bomen aanwezig die het zicht op de woning en tuin in de zomermaanden belemmeren. Er bestaat derhalve geen aanleiding op gevelopeningen op de verdieping(en) uit te

			sluiten. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
16.13	Vragen	Na de opmerkingen in onze zienswijze blijft reclamant nog met een aantal vragen zitten die reclamant graag beantwoord wil zien om met enig vertrouwen de geschetste ontwikkelingen tegemoet te zien: a. Wat wordt bedoeld met “revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen in De Grift”? is dat het terrein in Ressen? b. En uitbreiding van bestaande activiteit, betekent dat ook dat een bedrijf als Barenbrug zou kunnen uitbreiden in de Stationsstraat Westzijde? c. Wordt bij plaatsing van zonnepanelen op daken rekening gehouden met weerkaatsing richting de bestaande woonhuizen? d. Het beeldkwaliteitplan wordt als ‘niet bindend’ beschreven, een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct. Hoe borgen we dat bij ”groeiende inzichten” ook de belangen van omwonenden worden meegewogen? e. Wat zijn de anterieure overeenkomsten die de gemeente met grondeigenaren wil sluiten? Ze stellen het exploitatieplan uit, dat maakt het onoverzichtelijk. f. Waarom wordt ‘escortbedrijf’ genoemd in het bestemmingsplan?	a. Dit betreft het bestaande bedrijventerrein aan de Stationsstraat (Koopmansweg en Groothandelsweg). b. Nee, De Grift West is uitsluitend geschikt lokale bedrijvigheid. Kavels variërend van 1.500 tot 3.000 m^2 en incidenteel tot 5.000 m^2 met een lagere milieucategorie. Een bedrijf als Barenbrug is zowel qua maat en schaal als qua milieucategorie niet passend in De Grift West. c. Zonnepanelen op platte daken kunnen weerkaatsen op hoger gelegen bebouwing/verdiepingen, maar nooit op lager gelegen bebouwing. Omdat de beoogde bedrijfsbebouwing in De Grift West in de basis hoger is dan de woning van reclamant, zal dit niet tot hinder leiden. Voor de bebouwing aan de Stationsstraat geldt dat deze voorzien moet worden van een kap. In dat geval kan bij een ongunstige situering van de bebouwing hinder ontstaan in de middag/avond. Let wel, de zon is continu in beweging en de hoek van de reflectie zal nooit lang op dezelfde plaats schijnen. Dit zal dus nooit leiden tot onevenredige hinder. Daarnaast zijn er steeds betere coatings op de markt die de reflectie verminderen, en dit probleem verder beperken. d. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en zal derhalve als toetsingskader voor toekomstige bouwaanvragen dienen. Daarmee heeft het beeldkwaliteitplan wel degelijk een juridische status. Zodoende zijn de belangen van omwonenden ten aanzien van beeldkwaliteit voldoende gewaarborgd. e. De gemeente heeft een groot deel van de gronden in eigendom. Met een aantal grondeigenaren is de gemeente nog in gesprek. Het heeft de voorkeur met hen een anterieure overeenkomst te sluiten om de kosten voor de planontwikkeling te verhalen. Indien de gemeente niet tot

			overeenstemming komt, is zij verplicht een exploitatieplan op te stellen om de kosten te verhalen. Omdat het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft bestaat de mogelijkheid om de exploitatieplicht (het opstellen van een exploitatieplan) in de tijd naar achteren te schuiven. Om praktische redenen is hiervoor gekozen. Een en ander is uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting. f. In de Algemene gebruiksregels (artikel 18 van de regels) wordt standaard opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksbedrijf (waaronder een escortbedrijf) en raam- en straatprostitutie niet is toegestaan. Deze regeling is abusievelijk niet opgenomen in het voorliggende Chw-bestemmingsplan, terwijl de definities (waaronder de definitie voor escortbedrijf) wel zijn opgenomen. De algemene gebruiksregels worden op dit punt aangevuld. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Toelichting In paragraaf 4.15.2.3 wordt in de tabel 'Stationsstraat 23' gewijzigd in 'Stationsstraat 23a'

Regels Aan artikel 18 wordt een nieuw lid 18.5 toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

18.5 Seksbedrijf

18.5.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen in hoofdstuk 2, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

a. een seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. raam- en straatprostitutie

Verbeelding De ondergrond (BGT) van de verbeelding wordt geactualiseerd.

17.	Reclamant 17		
#	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie
17.1	Geen goede ruimtelijke ordening	Cliënt exploiteert een agrarisch bedrijf ten zuiden en westen van het plangebied. Voor het behoud van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden op zijn perceel is het van belang dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan De Grift niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting en bijlage blijkt echter dat het plan wel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met het beoogde plan wordt het agrarisch bedrijf van cliënt volledig omsloten door niet agrarische functies. Dit zijn diverse functies in de vorm van wonen, recreatie en nu bedrijventerrein. Hierdoor wordt met dit voornemen de bedrijfsvoering van meerdere kanten belemmerd en wordt het exploiteren van een agrarische bedrijf vrijwel onmogelijk gemaakt. Deze zienswijze richt zich op alle planonderdelen. Een aantal zijn specifiek benoemd in onderstaande zienswijze. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan op deze wijze niet worden doorgezet voor vaststelling.	De gemeente onderschrijft dat de omgeving van het agrarisch perceel van reclamant aan veranderingen onderhevig is. Dit is reeds voorzien in het Voorkeursmodel Waalsprong uit 2003. Ten zuidoosten van het perceel wordt de nieuwe woonwijk Zuiderveld gerealiseerd en ten zuiden wordt Bedrijvenpark Griftdijk ontwikkeld. Met de beoogde uitbreiding van De Grift staat een nieuwe ontwikkeling op stapel. De gemeente maakt per ontwikkeling een zorgvuldige afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zo ook in het Chw-bestemmingsplan voor de uitbreiding van De Grift. In het vervolg van deze zienswijzennota wordt hier nader op ingegaan. Volledigheidshalve wenst de gemeente te vermelden dat de wens bestaat de gronden van reclamant op termijn in ontwikkeling te brengen. Reclamant is hiervan op de hoogte en in het verleden hebben hierover al gesprekken plaatsgevonden. Tot op heden heeft dit nog niet tot overeenstemming tussen beide partijen geleid.
17.2	Richtafstanden agrarisch bedrijf	a. Met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is niet van de uiterste planologische mogelijkheden uitgegaan. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de bedrijvigheid getoetst op de gevel van de bedrijfswoning aan de Stationsstraat 28. Hierbij wordt uitsluitend de richtafstand getoetst vanuit het bestemmingsplan De Grift Zuid. Het Bestemmingsplan De Grift West is op veel kortere afstand gelegen. Deze afstand bedraagt 'slechts' 30 meter vanaf het plangebied tot aan de gevel van de bedrijfswoning. Op dit punt is de beoordeling onvolledig. b. Zoals genoemd exploiteert cliënt een agrarische bedrijf aan de Stationsstraat 28. In het plan is op geen enkele wijze rekening gehouden met de uitbreidings- en exploitatie mogelijkheden van	a. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting wordt onder het kopje 'De Grift West' aandacht besteed aan de afstand van De Grift West tot bestaande (bedrijfs)woningen aan de zuidzijde van de Stationsstraat. Daaruit volgt dat voor alle woningen voldaan wordt aan de indicatieve richtafstanden van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, dus ook voor de woning van reclamant. De afstand van de woning van reclamant tot de bestemming 'Bedrijventerrein' bedraagt 32 meter, waarmee voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand van 30 meter voor bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. Zoals gemotiveerd in de toelichting is de Stationsstraat aan te merken als een gemengd gebied, vanwege de mix aan functies. Overigens zal de afstand van de bedrijfsactiviteiten tot de woning van

		het bedrijf. Ten aanzien van de relatie tussen het bedrijf van cliënt en de beoogde ontwikkeling is in de toelichting het volgende opgenomen: "O*ok is er geen hinder te verwachten van de veehouderij aan de Stationsstraat 28. Er wordt immers nu ook al voldaan aan de geurbelastingsnormen op de geurgevoelige objecten die dichterbij het emissiepunt liggen van de stal. Daarnaast is het maar zeer de vraag of de nieuwe bedrijvigheid als geurgevoelig is aan te merken."* In de toelichting wordt gesuggereerd dat wordt voldaan aan de geurbelastingnormen op de geurgevoelige objecten. In het plan is op geen enkele wijze onderbouwd of berekend hoe hoog de geurbelasting is op de op te richten bedrijfshallen. Ook de stellingname dat wordt voldaan aan de geurbelastingnormen die dichterbij de stal zijn gelegen is niet juist. Los van het feit dat het op geen enkele wijze is onderbouwd of berekend komt de beoogde bebouwing op kleinere afstand van de veehouderij te liggen dan de huidige aanwezige geurgevoelige objecten. Dit is met name van toepassing voor het onderdeel van het bestemmingsplan De Grift Zuid. Tussen dit deel van het bestemmingsplan en de veehouderij van cliënt zijn geen andere geurgevoelige objecten gelegen die op dit moment een belemmering vormen. Het bedrijventerrein vormt daardoor een belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van cliënt. In het kader van goede ruimtelijke ordening is dit niet toegestaan. Tenslotte wordt in de toelichting gesteld dat het nog maar de vraag is of de bedrijvigheid als geurgevoelig moet worden aangemerkt. Cliënt is van mening dat de bedrijven wel degelijk zijn aan te merken als geurgevoelige object. Hierbij verwijs ik naar de definitie van een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij: *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf"* In	reclamant in de toekomstige situatie meer bedragen dan 32 meter, omdat aan de voorzijde van de bedrijfspercelen een groenstrook is voorzien van tenminste 6 meter breed. Bovendien is het bouwvlak op bijna 50 meter uit de woning van reclamant gesitueerd. b. Reclamant betoogt dat geuronderzoek had moeten plaatsvinden, omdat de beoogde nieuwe bedrijven zijn aan te merken als geurgevoelig object. Een dergelijk onderzoek heeft inderdaad niet plaatsgevonden, omdat het voornemen bestaat de gronden van reclamant op termijn in ontwikkeling te brengen. In het verleden hebben er reeds gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de beoogde ontwikkelaar (die in contact staat met de reclamant). Tot op heden heeft dit nog niet tot overeenstemming tussen beide partijen geleid. Dit neemt net weg dat de gemeente de bestaande rechten van reclamant wenst te respecteren. Het agrarisch bedrijf van reclamant heeft een vergunning voor het houden van 22 mestkalveren, 50 meststieren, 18 melkkoeien en 50 stuks jongvee (hinderwetvergunning d.d. 18 november 1982). Melkkoeien en jongvee zijn dieren zonder een geuremissiefactor, ofwel vaste afstand dieren (va-dieren). Voor deze dieren geldt een vaste afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. Deze vaste afstand staat los van de dierenaantallen en bedraagt in voorliggende situatie 100 meter (vanwege de ligging binnen de bebouwde kom). Mestkalveren en meststieren zijn dieren mét geuremissiefactor. Met behulp van de geuremissiefactor kan de geurbelasting van deze dieren op een geurgevoelig object worden berekend. Het totaal aantal dieren en het stalsysteem bepaalt de emissie. Voor de bebouwde kom in het niet-

		het bestemmingsplan zijn geen restricties opgenomen met betrekking tot het planologisch gebruik van de bedrijven. Dit betekent dat het op grond van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan om de bebouwing te gebruiken voor menselijk gebruik gedurende de dag periode. Hierdoor is er wel degelijk sprake van een geurgevoelig object zoals bedoelt in de geurwetgeving. Op dit punt is het bestemmingsplan onvoldoende getoetst.	concentratiegebied geldt een standaardwaarde van 2 Ou/m³ 98-percentiel voor een veehouderij (NB: onder punt 17.4 is beargumenteerd waarom de gemeente van mening is dat sprake is van een ligging binnen de bebouwde kom). Een berekening van de geuremissie op de omgeving heeft niet plaatsgevonden in de voorbereiding van het bestemmingsplan, maar is naar aanleiding van voorliggende zienswijze alsnog uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van een vergunde geuremissie van 2.741,2 Ou, op basis van 22 dierplaatsen voor mestkalveren (Rav-code A4.100) en 50 dierplaatsen voor meststieren (Rav-code A6.100), een en ander conform de Hinderwetvergunning uit 1982 en melding Besluit rundveehouderijen milieubeheer uit 1995 (**NB1**: een melding Activiteitenbesluit voor het houden van 250 vleeskalveren d.d. 19 oktober 2017 is op 6 februari 2018 door reclamant ingetrokken. **NB2**: reclamant wijst op een Wnb-vergunning van 31 januari 2018 voor het houden van 30 zoogkoeien en 166 stuks vleeskalveren. Deze Wnb-vergunning heeft echter geen betekenis in het planologisch spoor, omdat de vergunning enkel ziet op stikstofdepositie en daarin geen beoordeling is gemaakt van het aspect geur). Voor beide type dierplaatsen geldt op basis van Regeling geurhinder en veehouderij een geuremissie van 35,6 Ou per dierplaats (emissiefactor voor stallen zonder geur reducerende maatregelen). Daarnaast is een indicatief bouwblok rond de bestaande bebouwing getrokken, omdat er in het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen. Ook is er rekening gehouden met bestaande woningen in de omgeving die maatgevend zijn voor de zogenaamde “omgekeerde werking”. Dit heeft geresulteerd in onderstaande contour (milieuzone geur).

Om de bestaande rechten (en potentiële uitbreidingswensen) van het bedrijf van reclamant te waarborgen, wordt op de verbeelding de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geur’ opgenomen. In de regels wordt de volgende regeling opgenomen:

19.7 Milieuzone - geur

19.7.1 Bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur' geldt dat deze gronden - naast de in hoofdstuk 2 aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezige geurbron (veehouderij) aan de Stationsstraat 28. In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur' geen nieuwe geurgevoelige gebouwen toegestaan.

19.7.2 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid

			19.7.1 voor het bouwen van geurgevoelige gebouwen, mits de geurhinder veroorzakende activiteiten (het houden van vee) op het agrarisch bedrijf aan de Stationsstraat 28 ter plaatse blijvend zijn beëindigd. Met voornoemde regeling is gewaarborgd dat er binnen de milieuzone geen geurgevoelige gebouwen worden gerealiseerd. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken wanneer de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel van reclamant structureel beëindigd worden. Bij het voorgaande is de definitie van 'geurgevoelig gebouw' van belang. Een bedrijfsgebouw met regelmatig verblijf van personen is onder de huidige wetgeving aan te merken als geurgevoelig object. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 verandert de definitie van een geurgevoelig object en wordt gesproken over geurgevoelige gebouwen. Gebouwen met functie wonen, onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang moeten volgens de regels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden aangemerkt als voor geurhinder gevoelig. Dat geldt niet voor bedrijven en kantoren, ook niet als daar mensen regelmatig verblijven. De gemeente is op grond van het Bkl niet verplicht om bedrijven of kantoren als geurgevoelige gebouwen aan te wijzen in het omgevingsplan. Op dit punt komt beleidsvrijheid toe aan de gemeente(raad) bij de vaststelling van een omgevingsplan. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de verbrede reikwijdte van het Chw-bestemmingsplan wordt in artikel 1 een definitie van geurgevoelig gebouw opgenomen: ***1.46 Geurgevoelig gebouw*** een gebouw of een gedeelte van een gebouw met

			een: a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan; b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan; c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of e. zelfstandige of bedrijfsgebonden kantoorfunctie. Met deze definitie wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl zoals deze gaan gelden vanaf 1 januari 2024, maar wordt gebruik gemaakt van de beleidsvrijheid die onder de Omgevingswet aan gemeenten toekomt. Op grond van voornoemde definitie zijn toekomstige bedrijfsgebouwen die worden gebruikt voor productie (het vervaardigen van producten en goederen) en opslag niet aan te merken als geurgevoelig gebouw. Zelfstandige en bedrijfsgebonden kantoren – waar sprake is van een regelmatig verblijf van personen – blijven wél geurgevoelig. De begripsbepaling '(geur)gevoelig object' (1.46) komt te vervallen. Tot slot; het is al langer duidelijk dat het agrarisch bedrijf van reclamant op de huidige locatie op lange termijn geen toekomstperspectief heeft. Het geheel of gedeeltelijk omschakelen naar het fokken en houden van andere diersoorten met geuremissiefactor (ou-dieren) of het uitbreiden van het aantal dierplaatsen is geen bestaand recht. Een dergelijke ontwikkeling wordt ook niet realistisch geacht, gelet op het feit dat dat er sprake is vaan veehouderij van beperkte omvang, de reeds aanwezige geurgevoelige functies in de directe omgeving, de ligging binnen de bebouwde kom en de huidige stikstofproblematiek.

			De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
17.3	Woon- en leefklimaat	Bij het toevoegen van geurgevoelige objecten dient altijd een cumulatieve geurberekening plaats te vinden naar het woon- en leefklimaat binnen de op te richten bebouwing. De beoordeling is niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan noch in de daarbij behorende bijlagen. Gezien het feit dat op korte afstand (ca. 30 meter) vanaf het bedrijf van cliënt een bedrijventerrein wordt aangelegd is het woon- en leefklimaat ter plaatse niet zondermeer te waarborgen. Bouwen binnen een zone van een 'slecht' tot een 'extreem slecht' woon- een leefklimaat zal onvermijdelijk leiden tot geurklachten in de toekomst. Doordat het onderzoek volledig ontbreekt is het voor cliënt onvoldoende duidelijk of hier daadwerkelijk aan getoetst is.	Er zijn geen andere relevante geurbronnen in de omgeving die van invloed zijn op de geurbelasting. Om de rechten van het bedrijf van reclamant te waarborgen, wordt op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geur' opgenomen. Hiermee wordt ook het woon-, leef- en verblijfsklimaat beschermd. Voor de verdere beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 17.2.
17.4	Bebouwde kom versus buitengebied	Door het toevoegen van een industrieterrein in de directe omgeving van het bedrijf van cliënt verandert de gebiedstypering van bebouwde kom naar het buitengebied. Immers, de bebouwingstructuur van het industrieterrein wordt gekenmerkt door een aaneengesloten bebouwing ten behoeve van langdurig menselijk verblijf. Dit betekent dat de geurnorm van 2 Ou moet worden gehanteerd ten opzichte van de geurnorm van 8 Ou voor het buitengebied. Hierdoor wordt de geurbeoordeling strenger en worden de uitbreidingsmogelijkheden verder beperkt.	De grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. De gemeente is van mening dat het perceel van reclamant reeds is gelegen binnen de bebouwde kom. Het agrarisch perceel van reclamant grenst aan de noord- en zuidzijde direct aan bestaande niet-agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen. Direct ten westen van het perceel bevinden zich een veldsportcomplex en woningen en ten oosten van de Griftdijk is Zuiderveld Noord in aanbouw. Er is daarmee sprake van een op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. De bebouwde kom is volgens de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv: '*het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft' en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven'*. De gemeente bevindt zich op het standpunt dat hiervan sprake is en het bedrijf van reclamant dus reeds binnen de bebouwde kom is

			gelegen. Van een aanscherping van de geurnorm als gevolg van voorliggend Chw-bestemmingsplan is dus geen sprake.
17.5	Dieren met vaste afstanden	Binnen onderhavige veehouderij worden ook dieren met vaste richtafstanden gehouden (zoogkoeien). Ook voor dit diersoort wordt het bedrijf in haar exploitatiemogelijkheden beperkt. Doordat aan de noorden de oostzijde bebouwing wordt toegevoegd ontstaan er aan twee zijden van het bedrijf nieuwe belemmeringen voor de uitbreidings- en exploitatie mogelijkheden van het bedrijf. Waar nu nog ruimte is om te schuiven met emissiepunten van de stal is deze ruimte er straks niet meer. Een agrarische bedrijf aan meerdere zijde 'op slot zetten' is geen goede ruimtelijk ordening en in strijd met wet- en regelgeving.	Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar punt 17.2.
17.6	Spuitzones	Rondom de gebouwen beschikt cliënt over landbouwgronden ten behoeve van het telen van diverse landbouwgewassen. Bij het telen van gewassen van worden bespuitingstechnieken gebruikt. Hier is in onderhavig plan geen aandacht aan besteedt. Ten opzichte van een dergelijk gebruik dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Hier wordt in de gewenste situatie geen rekening mee gehouden.	Er gelden geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en gevoelige functies. Op basis van jurisprudentie is de vuistregel om 50 meter afstand aan te houden, maar hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een verbrede reikwijdte heeft bestaat de mogelijkheid de onderzoekslast door te schuiven naar het moment van de vergunningaanvraag. Om deze reden wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen. In de regels wordt de volgende regeling opgenomen: **19.8 Milieuzone - spuitzone** *19.8.1 Onderzoeksplicht* Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor de in hoofdstuk 2 toegekende bestemmingen indien met een onderzoek is aangetoond dat er geen gezondheidseffecten ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen optreden of op kunnen treden.

			19.8.2 Afwijken van de onderzoeksplicht Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.8.1 indien in een anterieure overeenkomst of anderszins is verzekerd dat op de kadastrale percelen Nijmegen, sectie D, nummers 53, 54, 3020, 3021 en 3022 geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
17.7	Geluid	Onduidelijk is of in het plan rekening is gehouden van de akoestische effecten van de veehouderij ten opzichte van de beoogde bebouwing. Het beoogde plan ziet op het toevoegen van geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving van de veehouderij. Zonder nader onderzoek is dat niet zondermeer toegestaan.	Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een rundveehouderij een indicatieve richtafstand van 30 meter voor wat betreft het aspect geluid. Het dichtstbijzijnde bouwvlak (in De Grift West) is op meer dan 30 meter uit de inrichtingsgrens van het agrarisch bedrijf gesitueerd, waarmee voldaan wordt aan de voornoemde richtafstand. Eventuele geluidhinder van de veehouderij zal dus geen nadelig effect hebben op eventuele geluidgevoelige objecten binnen het plangebied. Andersom wordt de rundveehouderij van reclamant niet beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Het eventueel omschakelen van rundveehouderij naar het fokken en houden van varkens of pluimvee – waarvoor een richtafstand van 50 meter voor geluid geldt – stuit vermoedelijk op andere bezwaren. Voor dergelijke agrarische activiteiten geldt een richtafstand van 200 meter voor geur. Dat maakt omschakelen naar de voornoemde diersoorten onrealistisch, gelet op de nabijheid van bestaande woningen. Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
17.8	Stikstof	a. Het stikstofonderzoek is op meerdere onderdelen onduidelijk en onvolledig. Uit Natuurdoelanalyse (NDA) van Noord Brabant blijkt dat bij extern salderen de vrijkomende stikstof 100% ten goede moet komen voor de natuur. Projecten buiten Brabant dienen rekening te houden met de natuurdoelanalyse. Onderhavig locatie	De tijdelijke vergunningstop van Noord-Brabant waarin in de zienswijze naar wordt verwezen is niet van toepassing. Het beoogde bedrijventerrein en de saldogever zijn beide gelokaliseerd in de provincie Gelderland, niet in Noord-Brabant. In Gelderland gelden bij het aanvragen van een natuurvergunning dan ook de

		is gelegen binnen de begrenzing van de NDA. Extern salderen is dan niet toegestaan. b. De AERIUS berekening is gebaseerd op een stikstofemissie per kavel. Het is onduidelijk of hiermee ook de maximale planologische mogelijkheden zijn berekening. Indien dat niet is gebeurt moet dat alsnog gebeuren. Bij de stikstof rapportage zijn geen 'losse' Aerius berekeningen bijgevoegd. De inputgegevens zijn daardoor niet te verifiëren. Cliënt dient daarom pro-forma beroep in tegen de stikstofberekening en verzoekt om de berekeningen toe te sturen. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een zogenaamd randeffect. Randeffect is alleen toegestaan bij intern salderen. Bij extern salderen moeten allen toenames worden weggenomen. In de berekening wordt 30% van de stikstof afgeroomd. In de beleidsbrief van de minister wordt in ieder geval uitgegaan van 40% afroming. De berekening moet hierop worden aangepast. Uit voorgaande blijkt dat het bestemmingsplan procesmatig alleen al vanwege het aspect stikstof niet uitvoerbaar is. Het is dan ook niet passend om dit plan aan te bieden voor vaststelling.	Gelderse regels met betrekking tot extern salderen. De huidige Gelderse regels vereisen 30% afroming, niet de 40% waar in de zienswijze naar wordt verwezen. Een eventuele verhoging van het afroompercentage is van belang voor de verlening van een natuurvergunning, niet bij een besluit over een bestemmingsplan. Ook bij 40% afroming geldt dat de depositie van de saldogever hoger is de dan de gecumuleerde effecten van het bedrijventerrein (verkeer en geprognotiseerde emissie van bedrijven), waarbij in de vergunningverlening de feitelijke behoefte veel lager kan zijn (bedrijven kunnen ook binnen die geprognotiseerde effecten van de bedrijven blijven). De reclamant verzoekt de stikstofberekeningen toe te sturen om deze berekeningen te controleren. Alle berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting (in één pdf). De gemeente ziet geen aanleiding om deze berekeningen afzonderlijk toe te sturen. Wat betreft de randeffecten wenst de gemeente als volgt te reageren; de randeffecten zijn ter beoordeling bij een aanvraag voor een natuurvergunning door de provincie, niet bij een bestemminsplan. In de memo is inzichtelijk gemaakt dat er na saldering nergens een toename van stikstofdepositie is. Reclamant brengt geen argumenten in om deze conclusie te bestrijden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
17.9	Uitzicht	Door het toevoegen van bedrijven wordt het uitzicht belemmerd. Cliënt had vanuit zijn woning uitzicht over een stuk weidegrond. Nu wordt dit vanaf twee zijden een bedrijventerrein. Dit zorgt voor waardevermindering van zijn locatie.	De gemeente ontkent niet dat de woonomgeving van reclamant als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zal wijzigen. Het uitzicht zal veranderen, maar wordt niet onevenredig belemmerd. Van een (onaanvaardbare) aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van deze ontwikkeling is dan ook geen sprake. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie geen recht op blijvend uitzicht. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

17.10	Verkeer	Aan de voorzijde van het perceel is de verkeersbestemming op gronden van cliënt gelegd. Uit een vergelijking tussen de begrenzing van de verkeersbestemming en de kadastrale lijnen van het perceel is de verkeersbestemming te breed ingetekend. Cliënt verzoekt om de bestemming voor de Stationsstraat te versmallen zodat de aanwezige kadastrale begrenzing wordt gerespecteerd.	De verkeersbestemming is niet te breed ingetekend, maar is deels geprojecteerd over een gedeelte van de kadastrale percelen (Nijmegen, sectie D, nummers 53 en 54) van reclamant. De fysieke overlap tussen bestemming en eigendom is niet nieuw en is ook in de huidige situatie aanwezig. De grenzen van het feitelijke gebruik en de bestemming wijzigen ter plaatse niet). Een gedeelte van de percelen van reclamant is in gebruikt voor openbare verkeersdoeleinden. Dit volgt uit het plaatselijk gebruik. De gemeente is bereid de ondergrond van deze perceelsgedeelten te verwerven van reclamant. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen

Toelichting

De toelichting wordt tekstueel aangepast c.q. aangevuld naar aanleiding van onderstaande wijzigingen in de regels en verbeelding.

Regels

- De begripsbepaling '(geur)gevoelig object' (1.46) komt te vervallen.
- In artikel 1 wordt het begrip 'geurgevoelig gebouw' opgenomen, dat als volgt komt te luiden:

1.46 Geurgevoelig gebouw
een gebouw of een gedeelte van een gebouw met
een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
e. zelfstandige of bedrijfsgebonden kantoorfunctie.

- In artikel 19 (algemene aanduidingsregels) wordt een nieuw lid 8 opgenomen, dat als volgt komt te luiden:

19.8 Milieuzone - geur
19.8.1 Bouwverbod
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur' mogen geen nieuwe geurgevoelige gebouwen worden gebouwd.

19.8.2 Afwijken van het bouwverbod
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.8.1 voor het bouwen van geurgevoelige gebouwen, mits de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Stationsstraat 28 structureel zijn beëindigd.

- In artikel 19 (algemene aanduidingsregels) wordt een nieuw lid 9 opgenomen, dat als volgt komt te luiden:

19.9 Milieuzone - spuitzone
19.9.1 Onderzoeksplicht
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor de in hoofdstuk 2 toegekende bestemmingen indien met een onderzoek is aangetoond dat er geen gezondheidseffecten ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen optreden of op kunnen treden.

19.9.2 Afwijken van de onderzoeksplicht
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.9.1 indien in een anterieure overeenkomst of anderszins is verzekerd dat op de kadastrale percelen Nijmegen, sectie D, nummers 53, 54, 3020, 3021 en 3022 geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – geur' opgenomen overeenkomstig de berekende geurcontour.
- Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – spuitzone' opgenomen voor de gronden gelegen op minder dan 50 meter afstand uit de kadastrale percelen Nijmegen, sectie D, nummers 53, 54, 3020, 3021 en 3022.

18.	Reclamant 18 – Waterschap Rivierenland		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
18.1	Proces watertoets	Gemeente Nijmegen en Waterschap Rivierenland zijn al geruime tijd In overleg over de waterhuishoudkundige belangen bij de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. Het waterschap heeft in haar vooroverleg aangegeven dat nog onvoldoende onderbouwd is of de waterhuishoudkundige belangen zijn geborgd bij de realisatie van het bestemmingsplan. Ambtelijk overleg hierover is nog gaande. Het proces rondom de watertoets is nog niet afgerond en wij zijn daarom van mening dat nog niet kan worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.	De gemeente onderschrijft dat het proces door personele wisselingen niet is verlopen zoals gewenst. De vooroverlegreactie is voorzien van een beantwoording in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 7.2 van de toelichting) en in navolging daarop heeft meermaals overleg plaatsgevonden met het Waterschap om het proces rondom de watertoets tot ieders tevredenheid af te ronden. In april 2023 is de notitie 'waterberging bedrijventerrein de Grift' gedeeld met Waterschap Rivierenland. De notitie vormt het vertrekpunt voor het waterhuishoudkundig plan. In deze notitie wordt ingegaan op eerdere verkenningen van de wateropgaven, de reactie van het waterschap daarop en eerdere documentatie ten aanzien van de wateropgaven. Aansluitend op de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan is nu een reeks overleggen ingepland tussen gemeente en waterschap om het proces en de inhoudelijke totstandkoming van het waterhuishoudkundig plan in nauw overleg met elkaar vorm te geven. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
18.2	Waterhuishouding	In de waterparagraaf is onvoldoende onderbouwd wat de impact van de voorgenomen ontwikkeling op de waterhuishouding in en rondom het plangebied Is. De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een waterhuishoudkundig plan. In dit plan wordt berekend hoeveel ruimte benodigd is voor de waterhuishouding van het gebied. In dit plan wordt ook bepaald wat het ruimtebeslag is dat benodigd is voor het duurzaam beheer en onderhoud van het watersysteem. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het leefgebied van beschermde soorten, zoals de Grote Modderkruiper en met het afsprakenkader van het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong. Zonder een eenduidig inzicht in het ruimtebeslag van het benodigd watersysteem	De gemeente begrijpt dat het waterschap behoefte heeft aan een uitgewerkt waterhuishoudkundig plan om haar belangen zeker te stellen. Tegelijkertijd betreft het een flexibel bestemmingsplan en is de beoogde inrichting en verkaveling nog niet uitgekristalliseerd. De gemeente is hierover in overleg met het waterschap. Om de belangen van het waterschap te borgen is in samenspraak met het waterschap de notitie 'Ontwerpuitgangspunten en inrichtingsprincipes waterhuishouding Bedrijventerrein de Grift' opgesteld, waarin de randvoorwaarden voor het watersysteem en de benodigde waterberging zijn vastgelegd. Deze notitie wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd en vormt het vertrekpunt voor het

		kan niet geconcludeerd worden dat het aspect Water geen belemmering vormt voor de realisatie van het bestemmingsplan.	op te stellen waterhuishoudkundig plan. Om de belangen van het waterschap zeker te stellen wordt de voorwaardelijke verplichting in sublid 5.3.4 als volgt gewijzigd: *5.3.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging en watersysteem* 1. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldaan wordt aan de capaciteitseisen voor de berging van hemelwater en aan de inrichtingsprincipes voor het watersysteem zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan. 2. Een waterhuishoudkundig plan als bedoeld in lid 1 bevat in ieder geval: a. eisen ten aanzien van waterberging en hemelwaterafvoer; b. inrichtingsprincipes voor het watersysteem; c. een beheer- en onderhoudsplan. 3. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 5.1 onder a tot en met d is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het beheer- en onderhoudsplan zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan. Met voornoemde regel is zeker gesteld dat er een waterhuishoudkundig plan moet worden opgesteld alvorens er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Voorafgaand aan de vaststelling van een waterhuishoudkundig plan door het college van burgemeester en wethouders, zal uiteraard advies worden ingewonnen bij het waterschap.

Wijzigingen

Toelichting

- De waterparagraaf wordt op onderdelen aangepast in overleg met waterschap Rivierenland.
- Er wordt een nieuwe bijlage 11 'Nota van uitgangspunten waterhuishouding Bedrijventerrein de Grift' toegevoegd.

Regels

Sublid 5.3.4 wordt als volgt aangepast:

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldaan wordt aan de capaciteitseisen voor de berging van hemelwater en aan de inrichtingsprincipes voor het watersysteem zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan.
2. Een waterhuishoudkundig plan als bedoeld in het eerste lid bevat in ieder geval:
    a. eisen ten aanzien van waterberging en hemelwaterafvoer;
    b. inrichtingsprincipes voor het watersysteem;
    c. een beheer- en onderhoudsplan.
3. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in lid 5.1 onder a tot en met d is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het beheer- en onderhoudsplan zoals opgenomen in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld waterhuishoudkundig plan.

19.	Reclamant 19		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
19.1	Geluid	Het is reclamant opgevallen dat het geluidonderzoek zich met name richt op een ruim gedeelte van Nijmegen Noord. Ondanks dat de woning van reclamant dichterbij De Grift ligt dan menig woning in Nijmegen, verbaast reclamant zich over het feit dat zijn woning niet in het onderzoek is meegenomen. Waarom is voor deze benadering gekozen? Het zou de gemeente Nijmegen sieren in verband met geluidreflectie en uitstraling om groene gevels voor te schrijven voor de gevels van bedrijfsgebouwen gericht op de A15.	De gemeente heeft bij het uitwerken van de uitbreidingsplannen voor De Grift en de onderzoeken die daarvoor verricht zijn, ook over de gemeentegrens gekeken. De woningen aan de Wolfhoeksestraat en Reethsestraat zijn wel degelijk beoordeeld in het kader van het akoestisch onderzoek, echter zijn de geluidbelastingskaarten zodanig ingekaderd dat de woningen aan de Wolfhoeksestraat niet in beeld zijn. De geluidbelasting blijft hier onder de 50 dB(A), waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met het oog op de eventuele reflectie van geluid op de bedrijfsgebouwen aan de A15 is een aanvullende geluidberekening uitgevoerd. In deze aanvullende berekening is de geluidreflectie op het zonnepark en de XXL-bedrijfsgebouwen als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de A15 en het railverkeerslawaai van de Betuweroute beoordeeld. De aanvullende geluidberekeningen zijn als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Met betrekking tot de XXL-bedrijfsgebouwen moet opgemerkt worden dat als worst-case scenario de uitbreiding van het bedrijventerrein geheel is bebouwd met grote reflecterende gebouwen van 25 meter hoog (de maximale bouwhoogte). In werkelijkheid zal een wisselende bouwhoogte worden toegepast en zal bij de inrichting rekening worden gehouden met de eventuele reflecties naar de omgeving toe. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de A15 op van 1 dB op Wolfhoeksestraat 8. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen

			bedraagt 0,6 dB. Het gezamenlijke effect is maximaal 1,63 dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 0,6 dB. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de Betuweroute van 0,02 dB op. Dit is verklaarbaar door het feit dat de zonnepanelen ten zuiden van de Betuweroute zijn gelegen. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen bedraagt 1,14 dB op Wolfhoeksestraat 8. Het gezamenlijke effect is maximaal 1,32 dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 0,49 dB. De geluidbelasting als gevolg van de A15 op de meest geluidbelaste gevel van de woning van reclamant bedraagt in de huidige situatie maximaal 49 dB en zal in de toekomstige situatie toenemen tot maximaal 50 dB. Een dergelijk kleine toename is nauwelijks waarneembaar voor het menselijk oor en zal het woon- en leefklimaat niet significant aantasten. Het treffen van maatregelen is derhalve niet aan de orde. De maximale geluidbelasting als gevolg van de Betuweroute is en blijft 58 dB. Bovendien gaat de berekening uit van een worst-case scenario, waarbij de maximale bouwhoogte van XXL-bedrijfsgebouwen wordt benut en er geen rekening wordt gehouden met reflecties naar de omgeving. Getracht wordt de gevels zodanig uit te voeren dat een deel van het geluid wordt geabsorbeerd. Bovendien zal de beoogde groenstructuur (op termijn) ook een geluidabsorberende werking hebben. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
19.2	Bouwhoogte	De bouwhoogte is volgens het bestemmingsplan 25 meter. Dit moet volgens reclamant worden teruggebracht naar 24 meter, omdat het maaiveld recent met 1 meter is verhoogd.	Bij het bepalen van de bouwhoogte wordt uitgegaan van het peil. Het peil is in het bestemmingsplan gedefinieerd in artikel 2.17 van de regels. Voor de toekomstige bebouwing wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Het

			klopt dat er in het westelijke deel van De Grift Noord recent (2020/2021) grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, waarbij delen van het plangebied zijn verhoogd. Dit houdt verband met aangetroffen archeologische waarden in de bodem. Door het maaiveld te verhogen kunnen de archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard blijven. De bouwhoogte van 25 meter wordt gemeten vanuit het huidige afgewerkte maaiveld. Er bestaat geen aanleiding om de bouwhoogte aan te passen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.
19.3	Verkeer	Reclamant wil er op aandringen dat de verkeersafwikkeling voorafgaand aan de uitbreiding van De Grift op orde moet zijn. Voorkomen moet worden dat het eerst een chaos wordt. Het afhandelen en inpassen van grootschalige logistiek vraagt meer dan het afhandelen dan personenauto's	Met voorliggend Chw-bestemmingsplan wordt niet alleen de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift mogelijk gemaakt, maar tevens de juridisch-planologische mogelijkheden geboden om de Griftdijk tussen afslag 38 en de rotonde met de Stationsstraat aan te passen. Het voorliggende Chw-bestemmingsplan moet in samenhang worden bezien met de aanpassing van afslag 38. We maken de afslag en het viaduct gereed voor de toekomstige verkeersgroei, we zorgen ervoor dat fietsers snel en veilig kunnen doorfietsen en we maken ruimte voor openbaar vervoer. Onderdeel van de plannen voor afslag 38 is ook de aanpassing van de Griftdijk en de rotonde Stationsstraat. Op de Griftdijk komt een nieuwe aansluiting voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. En de rotonde wordt omgebouwd tot een kruising met verkeerslichten zodat de doorstroming op de Griftdijk verbetert. De aanpassingen aan afslag 38 zijn mogelijk binnen het huidige juridisch-planologische kader en zijn om die reden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor de aanpassing van de Griftdijk en de Stationsstraat is de verkeersbestemming op diverse plekken verbreed. Het aanpassen van de infrastructuur vindt plaats voorafgaand aan de kaveluitgifte. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van dit Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

20.	Reclamant 20 (niet ondertekend)		
#	**Onderwerp**	**Samenvatting zienswijze**	**Reactie**
20.1		Reclamant is woonachtig aan de Wolfhoeksestraat in Elst en is bezorgd over de gevolgen van de realisatie van industriegebied De Grift Noord. Met name de ontwikkeling aan de noordzijde, die parallel aan de A15 en tegenover de woning van reclamant is gelegen, op een afstand van circa 450 meter. Reclamant is bezorgt over: a. de geluidreflectie vanuit de A15 en het zonnepark; b. de hoogte/zicht van de bedrijfshallen; c. de aankleding van de gebouwen (beplanting); d. een veilige en duidelijke verkeerssituatie vanaf de Wolfhoeksestraat; e. verzoek om bewoners Wolfhoeksestraat persoonlijk te benaderen met informatie.	a. Met het oog op de eventuele reflectie van geluid door het recent gerealiseerde zonnepark en de beoogde nieuwe bedrijfsbebouwing in het plangebied is een aanvullende geluidberekening uitgevoerd. In deze aanvullende berekening is de geluidreflectie op het zonnepark en de XXL-bedrijfsgebouwen als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de A15 en het railverkeerslawaai van de Betuweroute beoordeeld. De aanvullende geluidberekeningen zijn als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Met betrekking tot de XXL-bedrijfsgebouwen moet opgemerkt worden dat als worst-case scenario de uitbreiding van het bedrijventerrein geheel is bebouwd met grote reflecterende gebouwen van 25 meter hoog (de maximale bouwhoogte). In werkelijkheid zal een wisselende bouwhoogte worden toegepast en zal bij de inrichting rekening worden gehouden met de eventuele reflecties naar de omgeving toe. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de A15 op van 1 dB op Wolfhoeksestraat 8. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen bedraagt 0,6 dB. Het gezamenlijke effect is maximaal 1,63 dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 1,50 dB. Ten gevolge van het zonnepark treedt een maximale toename van de geluidbelasting van de Betuweroute van 0,02 dB op. Dit is verklaarbaar door het feit dat de zonnepanelen ten zuiden van de Betuweroute zijn gelegen. De maximale toename ten gevolge van de XXL-bedrijfsgebouwen bedraagt 1,14 dB op Wolfhoeksestraat 8. Het gezamenlijke effect is maximaal 1,32

			dB. Het (gecumuleerde) effect op de woning van de reclamant bedraagt maximaal 0,40 dB. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. b. De geluidbelasting als gevolg van de A15 op de meest geluidbelaste gevel van de woning van reclamant bedraagt in de huidige situatie maximaal 52 dB en zal in de toekomstige situatie toenemen tot maximaal 53 dB (toename met 0,91 dB). Een dergelijk kleine toename is nauwelijks waarneembaar voor het menselijk oor en zal het woon- en leefklimaat niet significant aantasten. Het treffen van maatregelen is derhalve niet aan de orde. De maximale geluidbelasting als gevolg van de Betuweroute is en blijft 61 dB. Bovendien gaat de berekening uit van een worst-case scenario, waarbij de maximale bouwhoogte van XXL-bedrijfsgebouwen wordt benut en er geen rekening wordt gehouden met reflecties naar de omgeving. Getracht wordt de gevels zodanig uit te voeren dat een deel van het geluid wordt geabsorbeerd. Bovendien zal de beoogde groenstructuur (op termijn) ook een geluidabsorberende werking hebben. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. c. Voor de hoogte van de XXL-bedrijfsgebouwen gaan we uit van een minimale hoogte van 11 meter en een maximum bouwhoogte van 25 meter. We begrijpen dat deze XXL-gebouwen vanwege de omvang en hoogte ingrijpen op het bestaande landschap en de omgeving. De gemeente streeft echter een hoge beeldkwaliteit van gebouwen na, zoals beschreven is in het beeldkwaliteitplan. Natuurinclusieve en groene gevels hebben daarbij de voorkeur. Naast deze hoge architectonische kwaliteit, worden de bedrijfsgebouwen ingebed in een robuust groen raamwerk. Dit groene raamwerk zal de bedrijfsgebouwen niet aan het zicht onttrekken, maar de overgang naar de omgeving wel verzachten. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

			d. Zie beantwoording onder b. e. Het realiseren van een veilig en duidelijke verkeerssituatie vanaf de Wolfhoeksestraat valt buiten de reikwijdte van dit Chw-bestemmingsplan. Omdat de aansluiting van de Wolfhoeksestraat op de Rijksweg Zuid in de gemeente Overbetuwe ligt, is de gemeente Nijmegen hiervoor niet verantwoordelijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan. f. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad van Nijmegen via Overheid.nl. Helaas is het niet mogelijk om alle omwonenden en belanghebbenden persoonlijk op de hoogte te houden. Voor de laatste informatie over het dossier De Grift (waaronder ook Afslag 38) wordt verwezen naar https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-de-grift/ De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw-bestemmingsplan.

Wijzigingen
Geen wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

#	Onderdeel	Wijziging	Motivering
1.	Toelichting	Aan paragraaf 4.10.2.1 van de toelichting wordt de volgende passage toegevoegd: *Patrijs* De patrijs staat op de Rode Lijst voor vogels en wordt eveneens beschermd op grond van artikel 3.1 van de Wnb (Vogelrichtlijnsoort). Uit de quickscan flora en fauna volgt dat het plangebied geschikt leefgebied is voor allerlei soorten akker-, struweel- en bosvogels waarvan de nestplaats niet jaarrond beschermd is, zoals de patrijs. Er heeft geen specifiek (vervolg)onderzoek naar de Patrijs plaatsgevonden omdat dit niet nodig is voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Volgens de Wnb mag geen enkele broedende vogel verstoord worden, dus ook de patrijs niet. Het nest van de patrijs wordt niet gezien als een jaarrond beschermde verblijfplaats, maar mag tijdens de broedperiode dus niet verstoord worden. Wel functioneert het plangebied momenteel als broedgebied voor de patrijs. De Patrijs is een grondbroedende vogel en daarom gevoelig voor verstoring. Dit maakt het niet mogelijk om op een verstoringsgevoelige omgeving als een het bedrijventerrein geschikt leefgebied aan te leggen van voldoende omvang.	In de quickscan flora en fauna is beoordeeld wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de aanwezige soorten in het plangebied, waaronder ook de patrijs. De gevolgen voor de patrijs zijn echter niet expliciet benoemd, omdat getoetst is aan de Wnb en op grond van deze wet geen enkele broedende vogel verstoord mag worden. Om te verduidelijken dat ook de aanwezigheid van de patrijs is meegewogen in het kader van de planontwikkeling, wordt een passage aan de toelichting toegevoegd.
2.	Regels/verbeelding/ toelichting	*Regels* In de regels wordt een nieuw lid 18.6 (algemene gebruiksregels) en lid 19.7 (algemene aanduidingsregels) toegevoegd: **18.6 Kostenverhaal en locatie-eisen** a. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien; b. Het exploitatiegebied is met de aanduiding 'wetgevingzone – exploitatiegebied' aangewezen op de verbeelding;	Aan de gemeente is ingevolge het Besluit uitvoerig Crisis- en herstelwet (18e trance) de experimentstatus ingevolge artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) toegekend. Met de verkregen wettelijke experimentstatus is de bevoegdheid verkregen om, in afwijking van de regels zoals opgenomen in en krachtens onder meer de Wro, de besluitvorming over de toepassing van de beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan door te schuiven van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan naar het moment van de besluitvorming over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwplan. In

		c. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. d. In een exploitatieplan komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod: 1. de grondexploitatie (berekening); 2. omschrijving van werken en werkzaamheden, waaronder begrepen: • verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting; • verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting; • op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied; • aanleggen van (bouw)wegen en riolering; • aanleggen van waterberging; • aanleggen van definitieve wegen; • aanleggen van groenvoorzieningen; • aanbrengen van (definitieve) verlichting; • plaatsen van straatmeubilair. 3. koppelingen, waaronder: • aansluiting hemelwaterafvoer en droogweerafvoer; • aansluiting nutsvoorzieningen; • perceelsontsluiting; • afwerking maaiveldniveau; • waterberging en waterbeheer; 4. locatie-eisen. **19.7 Wetgevingzone - exploitatiegebied** Ten aanzien van het exploitatiegebied is het bepaalde in lid 18.6 van toepassing.	artikel 7c, tiende en elfde lid BuChw is daartoe het volgende bepaald: 10. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. 11. Indien toepassing wordt gegeven aan het tiende lid, geldt dat: a. artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is op de omgevingsvergunning voor het bouwen; b. in afwijking van artikel 6.14, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is op de voorbereiding van het exploitatieplan; c. daarvoor in het bestemmingsplan een of meer exploitatiegebieden worden aangewezen; d. in aanvulling op artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden geweigerd als de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een tekort bevat, dat niet is gedekt; e. als de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt geweigerd, de exploitatieopzet als bedoeld in onderdeel d, deel uitmaakt van dat besluit. In het voorliggende Chw-bestemmingsplan is een bouwverbod opgenomen voor de percelen die niet in eigendom zijn. Dit verbod kan worden opgeheven door de vaststelling van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Voorwaarde voor de

		De regels in lid 19.6 worden als volgt gewijzigd: **19.6 Wetgevingzone - kostenverhaal** *19.6.1 Bouwverbod* In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - kostenverhaal' geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gebouwd, zoals de bouw van één of meerdere bedrijfsgebouwen. *19.6.2 Uitzondering bouwverbod* Het in sublid 19.6.1 gestelde verbod geldt niet als voor die gronden waarvan de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, zoals in een vastgesteld exploitatieplan als bedoeld in lid 18.5 of een gesloten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. *Verbeelding* Op de verbeelding wordt het exploitatiegebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – exploitatiegebied'. *Toelichting* De juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) en de tekst over het kostenverhaal (paragraaf 6.1) worden tekstueel aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in de regels en verbeelding.	toepassing van de bevoegdheid tot het kunnen doorschuiven van de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan is, dat in het bestemmingsplan het exploitatiegebied waaraan de uitwerking van het kostenverhaal is verbonden, worden vastgelegd (artikel 7c BuChw, elfde lid, onder c). Om deze reden wordt in de regels een nieuw lid 19.7 toegevoegd en wordt het exploitatiegebied op de verbeelding opgenomen met de aanduiding 'wetgevingzone – exploitatiegebied'. In aanvulling op het voorgaande wordt een nieuw lid 18.5 opgenomen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de bevoegdheid de toepassing van de beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Burgemeester en wethouders gelden als bevoegd gezag voor het te nemen besluit omtrent de vaststelling van een exploitatieplan, verbonden aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit betekent onder meer, dat indien ten tijde van de indiening van een aanvraag tot vergunningverlening sprake is van een gesloten anterieure overeenkomst over het kostenverhaal, kan worden besloten om geen exploitatieplan voor het perceel (waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft) vast te stellen. Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase maakt dat er een langere periode beschikbaar is voor gemeente en initiatiefnemers/grondeigenaren om via de weg van de (anterieure) overeenkomst te komen tot afspraken over de ontwikkeling van een locatie, met inbegrip van daarop betrekking hebbende afspraken over het kostenverhaal. Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase heeft tot gevolg dat voor elk perceel (waarvoor een vergunningaanvraag is gedaan) sprake is van een zelfstandig

			besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan. Voor de exploitatieopzet, waarin de te verhalen kosten zijn opgenomen en die onderdeel uitmaakt van een doorgeschoven exploitatieplan, geldt dat voor de toerekening van kosten/opbrengsten aan het perceel waarop het doorgeschoven exploitatieplan betrekking heeft, wordt uitgegaan van het schaalniveau van het gehele exploitatiegebied. Op basis van dit door de wetgever gehanteerde kader wordt voorkomen dat het exploitatiegebied beperkt is tot de locatie waarop de vergunning(aanvraag) betrekking heeft.
3.	Verbeelding	Aan het perceel kadastraal bekend als 'gemeente Nijmegen, sectie D, perceelnummer 151'wordt op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – kostenverhaal' opgenomen.	Eén van de percelen die nog niet in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen is abusievelijk niet voorzien van de aanduiding 'Wetgevingzone – kostenverhaal'. Met de voorliggende ambtshalve wijziging wordt dit gerepareerd. Aan de betreffende gebiedsaanduiding is een bouwverbod gekoppeld. Dit bouwverbod kan worden opgeheven na vaststelling van een exploitatieplan of een gesloten anterieure overeenkomst.
4.	Regels	In de regels wordt het bepaalde in sublid 5.3.3 (Technische bouwregels) onder a als volgt gewijzigd: a. *het volledige dakvlak van gebouwen is constructief en conform de eisen voor brandveiligheid geschikt voor de toepassing zonnepanelen op het dakvlak, inclusief de daarbij behorende technische installaties;*	Het bepaalde in sublid 5.3.3 onder a wordt gewijzigd omdat de formulering van deze regel in het ontwerpbestemmingsplan ruimte laat voor interpretatie. De technische regels beoogt te regelen dat het volledige dakvlak constructief en conform de eisen voor brandveiligheid geschikt is voor de toepassing van zonnepanelen. Als het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om naast zonnepanelen ook andere installaties op het dak te plaatsen of om lichtstraten toe te passen, mag deze technische bouwregel daar niet aan in de weg staan. Om deze reden is de formulering enigszins aangepast.
5.	Regels	In de regels wordt artikel 1.118 'XXL-logistiek' als volgt gewijzigd: **1.118 XXL-logistiek** Logistieke bedrijven op een kavel met een omvang van 4 hectare of meer. Daarnaast wordt het bepaalde in sublid 19.2.2 (Specifieke gebruiksregels) onder 2 als volgt gewijzigd:	In sublid 19.2.2. van het ontwerpbestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de definities van (onder meer) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uit het Activiteitenbesluit en het Bevi. Met deze regel werd beoogd vooruit te lopen op de externe veiligheidsregels onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Dit blijkt juridisch echter niet mogelijk. Om die reden komt de zinssnede "*In*

		2. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - windturbine' mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek worden gebouwd en gebruikt, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt, met dien verstande dat binnen de gebiedsaanduiding de volgende functies niet zijn toegestaan: a. kantoren en andere voorzieningen waar doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, als bedoeld in artikel 1, onderdeel b, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel artikel 1, onderdeel l, onder c, aanhef en onder 1°, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.	*afwijking van het bepaalde in het eerste lid, artikel 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor bedrijfsgebouwen en artikel 1, onderdeel b, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, […]"* in sublid 19.2.2 onder 2 te vervallen. Daarnaast wordt na de woorden "gebouwd en gebruikt" de volgende zinsnede toegevoegd: *", voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt"*. Deze toevoeging biedt ruimte voor een eigen invulling van het begrip 'beperkt kwetsbaar object", ook bij langdurige aanwezigheid van meer dan 50 personen in de XXL-logistiekgebouwen. Uit de Nota van toelichting bij het Bevi volgt immers dat dat de opsomming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet limitatief van aard is en er ruimte voor het bestuursorgaan is om zelf een invulling te geven aan deze begrippen. Uit rechtspraak volgt dat het uitgangspunt in het door het Bevi voorgeschreven beschermingsregime is dat "*bij aanwezigheid van meer dan 50 personen in een gebouw, gedurende een groot gedeelte van de dag, sprake is van "grote aantallen personen" en daarmee dus van een kwetsbaar object, onafhankelijk van de personendichtheid."* De zinsnede "onafhankelijk van de personendichtheid" is ongunstig voor de beoogde XXL-bedrijfsgebouwen. In dergelijke bedrijfsgebouwen is de personendichtheid namelijk relatief laag, maar omdat het om grote gebouwen gaat met een minimale oppervlakte van 25.000 m² is een aantal van 50 personen niet ondenkbaar. Mede om deze reden wordt de minimum gebouwmaat van 25.000 m² losgelaten. Het minimale bebouwingspercentage van 50% wordt wel gehandhaafd.

			Het wijzigen van deze definitie kan echter pas zodra de Omgevingswet in werking is getreden, per 1 januari 2024. Omdat niet vooruitgelopen kan worden op de ruimere mogelijkheden die de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor de uitleg van de externe veiligheidsbegrippen met zich brengt, is voor de uitleg van (beperkt) kwetsbaar object de nu nog van toepassing zijnde regelgeving van de Wro en het Bevi en de rechtspraak daarover van toepassing. Hierbij geldt dat per gebouw moet worden beoordeeld of sprake is van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Wel zal op dat moment de verruimde externe veiligheid-regeling, met de mogelijkheid om grote gebouwen op te delen in kwetsbare en beperkt kwetsbare delen aan de hand van de aanwezige functies (compartimentering), van toepassing zijn op de vergunningaanvraag om een omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van XXL-gebouwen. Als er dan wellicht toch een omgevingsvergunning in afwijking van het 'omgevingsplan van rechtswege' nodig is, kan een omgevingsvergunning mogelijk verleend worden indien voldoende verzekerd is dat eventuele 'kwetsbaar objectdelen' – in overeenstemming met voorwaarde van artikel 19.2.2., onder 2, sub a – buiten de veiligheidszone liggen.
6.	Toelichting	Paragraaf 4.7.2.1 van de toelichting wordt onder het kopje 'Grootschalige windturbines' de tweede alinea vervangen door de volgende passage: *Momenteel gelden bedrijven met meer dan 50 werknemers die zich gedurende een groot deel van de dag op deze locatie verblijven als kwetsbaar object (definitie uit Bevi). Dat maakt het moeilijk om binnen de PR 10^{-6} contour grote aaneengesloten bedrijven te vestigen. Onder de Omgevingswet ontstaat er echter wel een opening door een wijziging in de definities. Hierbij doet zich de mogelijkheid voor om delen van gebouwen als 'kwetsbaar' en delen als 'beperkt kwetsbaar' aan te duiden. Dat biedt dus*	In paragraaf 4.7.2.1 van de toelichting is beschreven dat bij meer dan 50 personen op een locatie sprake is van kwetsbaar object en dat het dus niet goed mogelijk is in de veiligheidszone (10^{-6} PR-contour) grote aaneengesloten bedrijven te vestigen. De toelichting wijst op de Omgevingswet die meer ruimte biedt: *"…Onder de Omgevingswet ontstaat er echter wel een opening door een wijziging in de definities. Hierbij doet zich de mogelijkheid voor om delen van gebouwen als 'kwetsbaar' en delen als 'beperkt kwetsbaar' aan te duiden.*

		ruimte om de distributiehal als beperkt kwetsbaar aan te duiden en de daarbij behorende kantoren en ondersteunende voorzieningen (zoals een kantine) als kwetsbaar. Op deze wijze kan de ruimte binnen de PR 10^{-6} contour beter benut worden. Het wijzigen van de definities kan echter pas zodra de Omgevingswet in werking is getreden, per 1 januari 2024. Hierop kan echter nog niet vooruit worden gelopen. Wel zal op dat moment de verruimde externe veiligheid-regeling, met de mogelijkheid om grote gebouwen op te delen in kwetsbare en beperkt kwetsbare delen aan de hand van de aanwezige functies (compartimentering), van toepassing zijn op de vergunningaanvraag om een omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van XXL-gebouwen. *In sublid 19.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek binnen de PR10^{-6} contour gebouwd en gebruikt mogen worden, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt. Dit betekent dat kantoren groter dan 1.500 m^2 b.v.o. en andere gebouwen (of ruimten in een gebouw) waarin gedurende een groot gedeelte van de dag een groot aantal personen aanwezig is (zoals een bedrijfskantine) niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone van de windturbine. XXL-bedrijfsgebouwen kunnen wél worden toegestaan in de nabijheid van de windturbines, mits er niet meer dan 50 personen gedurende een groot gedeelte van de dag in het gebouw aanwezig zijn. Uit jurisprudentie volgt dat de personendichtheid daarbij geen rol speelt. In zijn algemeenheid geldt dat per gebouw moet worden beoordeeld of sprake is van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Een bedrijfsgebouw dat als kwetsbaar object te kwalificeren is en deels binnen de 10^{-6} PR-contour, is dus niet toegestaan ook al bevindt het deel met de hoge personendichtheid (kantine, bedrijfskantoor) zich buiten de 10^{-6} PR-contour.* *In een worst-case scenario waarbij een rotorblad afbreekt of de windturbine (deels) omvalt is de trefkans van personen in het plangebied zeer klein vanwege de lage dichtheid van personen (circa 10 personen per ha) binnen de PR 10^{-6} contour. Daarnaast is de kans dat met het omvallen van een*	*Dat biedt dus ruimte om de distributiehal als beperkt kwetsbaar aan te duiden en de daarbij behorende kantoren en ondersteunende voorzieningen (zoals een kantine) als kwetsbaar. Op deze wijze kan de ruimte binnen de PR 10^{-6} contour beter benut worden. Het wijzigen van de definities kan echter pas zodra de Omgevingswet in werking is getreden, naar verwachting per 1 juli 2023.* *De gemeente Nijmegen heeft de wens om - vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet - distributiehallen toe te staan binnen de PR 10^{-6} contour van de windturbines. Mede om deze reden is de ontwikkeling van bedrijventerrein De Grift bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) aangemeld als experimenteel project in het kader van de Crisis- en Herstelwet (Chw). Met een Chw-bestemmingsplan kan vooruit worden gelopen op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.* *Zodoende is in sublid 19.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat - in afwijking van de definities in het Bevi - bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek binnen de PR10^{-6} contour gebouwd en gebruikt mogen worden. Een uitzondering hierop vormen kantoren groter dan 1.500 m^2 b.v.o. en andere gebouwen (of ruimten in een gebouw) waarin gedurende een groot gedeelte van de dag een groot aantal personen aanwezig is (zoals een bedrijfskantine). Deze zijn niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone van de windturbine. Met dit bestemmingsplan worden dus wel beperkt kwetsbare gebouwen toegelaten in de nabijheid van de windturbines. In een worst-case scenario waarbij een rotorblad afbreekt of de windturbine (deels) omvalt is de trefkans van personen in*

		windturbine de gehele XXL-distributiehal instort verwaarloosbaar. Derhalve is sprake van een acceptabel risico."	*het plangebied zeer klein vanwege de lage dichtheid van personen (circa 10 personen per ha) binnen de PR 10^{-6} contour. Daarnaast is de kans dat met het omvallen van een windturbine de gehele XXL-distributiehal instort verwaarloosbaar. Derhalve is sprake van een acceptabel risico."* Deze constatering is onjuist wat betreft het vooruitlopen op de Omgevingswet door aanmelding van bedrijventerrein de Grift. Het bedrijventerrein de Grift is weliswaar aangemeld en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: *'BuChw'*) is van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan, maar daarmee is het niet 'automatisch' mogelijk om op de Omgevingswet en de daarin opgenomen extra ruimte op het punt van externe veiligheid zoals beschreven in de toelichting ook in dit geval toe te passen. Met de aanmelding en het daarmee van toepassing zijn van artikel 7c BuChw, zijn namelijk uitsluitend de in artikel 7c, lid 1 tot en 16, BuChw genoemde extra (innovatie)mogelijkheden toepasbaar voor Bedrijventerrein De Grift. Daarin is geen mogelijkheid opgenomen voor afwijking van de externe veiligheidregelgeving. Omdat niet vooruitgelopen kan worden op de ruimere mogelijkheden die de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor de uitleg van de externe veiligheidsbegrippen met zich brengt, is voor de uitleg van (beperkt) kwetsbaar object de nu nog van toepassing zijnde regelgeving van de Wro en het Bevi en de rechtspraak daarover van toepassing. De toelichting is op dit punt aangepast.

7.	Regels/ verbeelding/ toelichting	*Regels* In de regels komt artikel 4 te vervallen. De overige artikelen worden vernummerd. *Verbeelding* Op de verbeelding komt de bestemming 'Bedrijf – Windturbine' te vervallen/ De gronden met deze bestemming worden buiten het Chw-bestemmingsplan gehouden. *Toelichting* In paragraaf 5.2.3 van de toelichting komt de passage onder het kopje 'Bedrijf – Windturbine' geheel te vervallen.	Drie van de vier bestaande windturbines langs de A15 zijn in dit Chw-bestemmingsplan voorzien van een conserverende regeling. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat (in theorie) weer discussie mogelijk is over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestaande legale en al bestemde situatie zoals in dit geval de windturbines. Om dit te voorkomen wordt de windturbines buiten dit Chw-bestemmingsplan gehouden. Concreet betekent dit dat artikel 4 van de planregels wordt geschrapt en de bestemming 'Bedrijf – Windturbine' op de verbeelding komt te vervallen. De betreffende gronden worden buiten het plangebied gehouden. Ter plaatse blijft dan het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)' van toepassing. De plantoelichting wordt op onderdelen in overeenstemming gebracht met het voorgaande.
8.	Toelichting	Bijlage 16 'Plan-MER' wordt vervangen door de geactualiseerde versie van het MER en er wordt een nieuwe bijlage 17 'Oplegnotitie plan-MER' toegevoegd. In paragraaf 4.1.2 wordt de volgende passage opgenomen: *Advies Commissie m.e.r. en oplegnotitie* Op 10 mei 2023 heeft de Commissie m.e.r. een voorlopig advies uitgebracht over de plan-MER voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. In haar advies constateert de Commissie m.e.r. dat er essentiële informatie voor de besluitvorming ontbreekt. Daarop is besloten dat er een aanvulling op het MER noodzakelijk is om tot een volledig onderzoeksrapport te komen. Het betreft aanpassingen en uitbreiding op: • Alternatieven • Concretisering van ambities voor duurzaamheid • Geluid • Verkeer • Stikstof	Op 10 mei 2023 heeft de Commissie m.e.r. een voorlopig advies uitgebracht over de plan-MER voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift. In haar advies constateert de Commissie m.e.r. dat er essentiële informatie voor de besluitvorming ontbreekt. Daarop heeft de werkgroep van de gemeente Nijmegen besloten dat er een aanvulling op het MER noodzakelijk is om tot een volledig onderzoeksrapport te komen. Het betreft aanpassingen en uitbreiding op: • Alternatieven • Concretisering van ambities voor duurzaamheid • Geluid • Verkeer • Stikstof Zodoende is een oplegnotitie bij het MER Uitbreiding bedrijventerrein De Grift Nijmegen opgesteld. Het rapport gaat in op het advies en werkt vervolgens de hierboven benoemde punten verder uit. Naast aanpassingen op het MER in voorliggend rapport zijn voor de volledigheid ook aanpassingen in het MER

		Zodoende is een oplegnotitie bij het MER Uitbreiding bedrijventerrein De Grift Nijmegen opgesteld, die als bijlage 18 bij de toelichting is opgenomen. De gemeente neemt het advies van de Commissie m.e.r. over en kan zich vinden in de benoemde punten. De veronderstelling bij de vervolgaanpak is dat een groot deel van de ontbrekende informatie en achtergrond beschikbaar is (geweest) in de voorgeschiedenis van het project en de achtergrondonderzoeken bij de bestemmingsplanwijziging. Er is al veel onderzocht in het kader van het project (sinds MER 2003). De aanwijzing van De Grift als XXL-locatie in het Regionaal Programma Werklocaties, de IOW-aanvraag, actualisatietoets en totstandkoming van het bestemmingsplan hebben een geresulteerd in de keuzes die ervoor gezorgd heeft dat het voorliggend MER het plangebied en programma toetst zoals het is. In de oplegnotitie is daarom een toelichting opgenomen over het projectverleden: welke besluiten zijn genomen, wat is onderzocht, welke keuzes zijn gemaakt en hoe heeft dit geleid tot het stedenbouwkundig raamwerk. Bij de gebiedsontwikkelingen in Nijmegen staat duurzaamheid centraal. Zo wordt bij de ontwikkeling van De Grift vastgehouden aan de gemeentelijke ambities om in 2045 een 'energie neutrale stad' te zijn. De Commissie adviseert daarom de gemeentelijke ambities uit te werken en aan te geven in hoeverre dit als randvoorwaarden geldt voor de ontwikkeling van het terrein. Deze gemeentelijke duurzaamheidsambities in relatie tot De Grift zijn in deze aanvulling nader uitgewerkt. Verder is door verschillende specialisten een aanvulling gemaakt op de berekeningen en toelichting op de onderdelen geluid, verkeer en stikstof. Voor de aanvulling op het geluidsonderzoek zijn zowel het MER rapport, het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan én de oplegnotitie	gemaakt voor het onderdeel Geluid. In de oplegnotitie wordt naar deze aanpassingen verwezen. De oplegnotitie vormt hiermee een aanvulling op het MER en wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. In paragraaf 4.1.2 wordt een passage opgenomen waarin het advies en de oplegnotitie beknopt worden toegelicht.

		aangevuld. In de oplegnotitie wordt verwezen naar de aanpassingen die in het MER en akoestisch onderzoek worden gemaakt. Naast aanpassingen op het MER in voorliggend rapport zijn voor de volledigheid ook aanpassingen in het MER gemaakt voor het onderdeel Geluid. In de oplegnotitie wordt naar deze aanpassingen verwezen. De oplegnotitie vormt hiermee een aanvulling op het MER. Op 17 augustus 2023 heeft de Commissie haar definitieve advies uitgebracht. Daarin concludeert de Commissie dat het aangevulde MER de doelstellingen concreter heeft gemaakt. Daardoor komen verplichtingen voor duurzaam bouwen en het optimaliseren van duurzame energie voldoende aan bod. Ook is het onderzoek naar geluid, verkeer en stikstof uitgediept en aangevuld. Hierdoor geeft het rapport meer inzicht in de milieugevolgen. Er is daarnaast een aanzet gemaakt voor een monitoringsprogramma. De Commissie vindt dat daarmee voldoende milieu-informatie beschikbaar is om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan. Wel beveelt de Commissie de gemeente aan om de doelstellingen te vertalen in randvoorwaarden en dit te monitoren.	
9.	Toelichting	Bijlage 15 'Onderzoek Geluid behorende bij plan-MER' is geactualiseerd en wordt vervangen door de meest recente versie. Paragraaf 4.3 en paragraaf 4.4 van de toelichting zijn waar nodig gewijzigd en afgestemd op het geactualiseerde onderzoek.	Naar aanleiding van enkele geconstateerde omissies door de Commissie m.e.r. en enkele zienswijzen, is het akoestisch rapport bij de plan-MER geactualiseerd. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting.
10.	Toelichting	De toelichting wordt aangevuld met een passage over het mitigatieplan dat inmiddels is opgesteld. Aan subparagraaf 4.10.2 wordt een nieuwe subsubparagraaf toegevoegd: *4.10.2.3 Mitigatieplan*	Met het oog op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en de reconstructie van de bestaande Afslag 38 is een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan bevat maatregelen die erop gericht zijn negatieve effecten op deze dieren zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Een beknopte samenvatting van het mitigatieplan is toegevoegd aan paragraaf 4.10 'Flora en fauna'.

		Met het oog op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en de reconstructie van de bestaande Afslag 38 is een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan bevat maatregelen die erop gericht zijn negatieve effecten op deze dieren zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. De basis voor het mitigatieplan betreffen de richtlijnen uit het soortenmanagementplan voor de Waalsprong (SMP -N). Conform het SMP-N is het voornemen om in plangebied de Grift maatregelen te treffen voor de grote modderkruiper, poelkikker, kleine marterachtigen, roek en steenuil. Voor de boomvalk, sperwer, huismus, gewone dwergvleermuis en steenmarter - die geen onderdeel uitmaken van de gebiedsontheffing - zijn in het plangebied eveneens beschermde functies aanwezig. Daarmee is ook mitigatie van deze beschermde functies noodzakelijk. In het plangebied moeten bovendien ook de ambities van de gemeente een plek krijgen om invulling te kunnen geven aan de plus zoals opgenomen in het soortenmanagementplan van gemeente Nijmegen. Met name voor de boomvalk en sperwer is het noodzakelijk een aantal robuuste natuurstroken aan te leggen. Deze zijn hoofdzakelijk voorzien aan de randen van het bedrijventerrein, waar ruimte is voor een natuurvriendelijk ingerichte watergangen met brede natuurvriendelijke oevers en aansluitend kruidenrijke graslandvegatie. Hiermee wordt het aanbod insecten en broedvogels sterk verhoogd ten opzichte van de huidige situatie, waarmee ook het voedselaanbod voor de boomvalk en sperwer op niveau gehouden wordt. De groenblauwe structuur die het gebied dooraderd draagt tevens bij aan extra nest- en foerageergelegenheid voor de boomvalk en sperwer. Voor de steenmarter worden onder andere de volgende maatregelen getroffen: • De bestaande groene structuur ten noorden van huidige bedrijventerrein dat nu bestaat uit een robuuste groenstructuur met een watergang bomen en ruigte wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt, door een zoomvegetatie toe te voegen.	

		• Binnen de aan te leggen groenblauwe structuur op het bedrijfsterrein wordt gezorgd dat deze geschikt en bij voorkeur optimaal geschikt wordt voor kleine marterachtigen. Dit wordt binnen de gehele groenstructuur gedaan door te zorgen dat er overal voldoende dekking aanwezig is en het (maai)beheer afgestemd wordt op de gevoelige periode van kleine marterachtigen en het behoud van voldoende habitat met dekking in de winter. • Voor kleine marterachtigen wordt een geschikte faunapassage gerealiseerd door de duiker onder De Griftdijk (vanuit het Roekenbosje) als zodanig geschikt te maken. Als dit niet mogelijk is wordt een faunatunnel onder deze weg door aangelegd om de gebieden voor marters en vele andere soorten met elkaar te verbinden. Ook dienen er faunapassages aangelegd te worden onder de weg de Rietgraaf door naar het zuiden toe en het fietspad om dit leefgebied te ontsnipperen en het risico op aanrijdingen te beperken. Bij het toepassen van verlichting mag deze niet uitstralen op het groen om te zorgen dat dit geschikt leefgebied blijft voor nachtactieve kleine marterachtigen.	
11.	Toelichting	In paragraaf 2.3.3, eerste alinea, wordt de laatste zin als volgt gewijzigd: "De rijbanen worden heringericht, er komen nieuwe kruispunten en er wordt extra geboden aan fietsers van en naar Elst door de inpassing van een tweerichtingenfietspad aan de oost- of westzijde van de Griftdijk."	In paragraaf 2.3.3 wordt ten onrechte gesproken over een snelfietsroute. Dit is tekstueel gewijzigd.
12.	Regels/verbeelding	De bestemming 'Groen' – voor zover gelegen aan de noord- en zuidzijde van het logistieke deel van De Grift Noord – wordt voorzien van de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten'. In sublid 6.1 (Groen) wordt sub b als volgt gewijzigd: "*bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen en fiets- en voetpaden;*". Er wordt een nieuw sub c toegevoegd: in- en uitritten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'.	Om de eventuele ontsluiting van individuele bedrijven en/of percelen op de bestaande infrastructuur (o.a. de Koopmansweg, Groothandelsweg en het onderhoudspad naar de windturbines) nu en in de toekomst uit te sluiten, wordt de bestemming 'Groen' aan de noord- en zuidzijde van het logistieke deel van De Grift Noord voorzien van de functie de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'. Ook vanuit ecologisch oogpunt is het niet wenselijk dat deze groenstructuur nu of in de toekomst wordt onderbroken.

13.	Regels	Het bepaalde in lid 5.1 onder o en lid 7.1 onder c wordt gewijzigd in: *"wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;"*	De bestemmingsomschrijving ten aanzien van de waterhuishouding in de artikelen 5.1, 6.1 en 7.1 worden met elkaar in overeenstemming gebracht.
14.	Regels/Verbeelding	De aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Griftdijk 234 wordt verwijderd. Het bepaalde in lid 5.1 sub f komt te vervallen.	De gemeente Nijmegen is voornemens op korte termijn een overeenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel Griftdijk 234 (autobedrijf Zaat). Onderdeel van deze overeenkomst is het beëindigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor wonen. Vooruitlopend op het sluiten van de overeenkomst wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' van het perceel verwijderd. Omdat deze aanduiding slechts één keer voorkomt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' komt het bepaalde in lid 5.1 sub f te vervallen.