

ONTVANGSTBEVESTIGING
VERZONDEN

reg.nr.: 19-0000551
procesverantw.: PL-30

College van B & W
Gemeente Nijmegen
T.a.v. de heer M. Muntjewerff
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

BIJGEKOMEN
30 JAN. 2019
GEMEENTE NIJMEGEN

afgedaan:

Uw brief van 20 januari 2018
Uw kenmerk
Zaaknummer 82482
Bijlage(n)
Datum 29 januari 2019

Behandeld door H.G.J. Korfage
Doorkiesnummer (026) 32 60 151
Onderwerp Vooroverleg bestemmingsplan Nijmegen Ressen

VERZONDEN 29 JAN. 2019

Geacht college,

Naar aanleiding van het vooroverleg voor het concept- bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) ontvangt u hierbij de reactie van de gemeente Lingewaard. Over de ontwikkeling van de locatie Ressen heeft u met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de beoogde ruimtelijke componenten die in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Deze zijn per brief van 14 november 2017 aan Gedeputeerde Staten door u bevestigd.

Op 28 november 2017 (zaaknummer 42347) hebben wij u per brief een reactie gestuurd over de ladderonderbouw van de grootschalige bouw/tuinmarkt bij Ressen. In deze brief staan de volgende punten, die wij van groot belang vinden om in het bestemmingsplan te laten vastleggen:

- Er wordt een bouwmarkt van maximaal 8.000 m² wvo en een tuincentrum van maximaal 4.000 m² wvo toegestaan.
- De bouwmarkt/het tuincentrum, het restaurant en het tankstation krijgen een specifieke bestemming. De gemeente Nijmegen zet een streep door de ontwikkeling van een eventuele 2^e fase van het gebied (en daarmee van de realisatie van een retailpark).
- Tussen de kern Ressen en de bouwmarkt -tuincentrum wordt een groene parkachtige bufferzone ingericht. Wij hebben daarbij specifiek verzocht om te kiezen voor een hoogwaardige ontwikkeling en geen volkstuinten toe te staan.
- Er is maximaal 10% van het winkelvloeroppervlakte (wvo) nevenassortiment toegestaan tot een maximum van 100 m² wvo (zoals is opgenomen in het RPD van 2013).
- De totale ontwikkeling van de functies bouwmarkt/tuincentrum, tankstation en restaurant bedraagt maximaal 5,5 ha exclusief de verkeersontsluiting.

U heeft op 3 april 2018 schriftelijk bevestigd dat u de afspraken met de provincie serieus zult nemen. Een aantal afspraken zien wij verwerkt in het concept- bestemmingsplan. Een aantal punten is wat ons betreft nog onvoldoende of niet ingevuld of voldoen niet aan de afspraken:

- **Maximale oppervlakte.** In het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem Nijmegen (RPW) is maximaal 20.000 m² bvo beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een bouwmarkt/tuincentrum op de locatie Ressen. In het concept bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) is de totale ontwikkeling van de bouw- en tuinmarkt 20.900 m² bvo (10.500 m² bvo bouwmarkt, 4.900 m² bvo drive in, 5.500 m² bvo tuinmarkt). Dit zijn meer m² dan afgesproken. Zowel de bouwmarkt als het tuincentrum worden groter dan afgesproken c.q. maximaal toegestaan. De effecten daarvan zijn voor de bestaande bouwmarkten/tuincentra in Lingewaard. Wij maken bezwaar tegen deze toename en verzoeken u het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de maximaal 20.000 m² bvo. Procedureel kijkt u af van het in de regio afgesproken aantal m².

- **Parkachtige inrichting.** U heeft met de provincie Gelderland en met onze gemeente afgesproken dat het deel van de locatie Ressen, dat niet wordt bestemd voor het tankstation, restaurant en bouwmarkt parkachtig zal worden ingericht. Qua ruimtelijke structuur observeren wij een overgang van bebouwd naar niet bebouwd gebied: een geleidelijke overgang van de stad naar buurtschap Ressen. Uit de regels blijkt dat u volkstuinen tot een parkachtige inrichting rekent. Onze ervaring is dat volkstuinen veelal ruimtelijke rommelzones worden. Wij maken hier bezwaar tegen. Wij verzoeken u om de regels zodanig aan te passen, dat volkstuinen op zichtlocaties niet mogelijk zijn. Wij zouden graag meer opheldering terug zien over kwaliteitseisen en of invulling van de bestemming "groen en park". Want naast een geleidelijke overgang met streekeigen beplanting zijn ook parkeren, volkstuinen en erfafscheidingen van 7 meter mogelijk. Onduidelijk is wie de eigenaar respectievelijk beheerder wordt van de groene overgangszone.
- **Toelichting versus regels.** In de toelichting zien wij voornemens verwoord over de landschappelijke inrichting en stedenbouwkundige kwaliteit. Wij zien in artikel 4.3.2. een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de groenvoorziening. Een beplantingsplan is echter nog niet aan de bijlagen toegevoegd. Aangezien u als "Green Capital" gemeente groen hoog in het vaandel heeft, hadden we meer kwaliteit verwacht uit groene en duurzaamheidsinitiatieven. Wij achten het de moeite waard om in Nijmegen Noord initiatieven toe te staan, die gebruik maken van de mogelijkheid om het eigen perceel / omgeving een kwalitatieve invulling te geven, die verder gaat dan "geparkeerde auto's onder boompjes". Teksten als "de invulling van het (landschappelijke) gebied kent een passende maat en schaal, grote gebaren met een herkenbare en in het oog springende detaillering aan de zijde van de snel passerende passant op de Mauritssingel" geven geen beeld wat er straks te zien is. Wij maken hier bezwaar tegen. Uit de tekst van de regels is onvoldoende op te maken waaruit de parkachtige uitstraling bestaat.
- **Beeldkwaliteitsplan** In de toelichting wordt enerzijds verwezen naar een beeldkwaliteitsplan, anderzijds wordt een bladzijde erna opgemerkt dat er nog geen beeldkwaliteitsplan is. In de bijlagen treffen wij geen plan aan. Hornbach vestigingen staan bekend om hun knaloranje kleur. Wij hadden graag op hoofdlijnen een beeld gekregen van de stedenbouwkundige kwaliteiten van een (oranje) bouwmarkt in een parkachtige setting. Het voorliggende bestemmingsplan wordt op vele onderdelen onderbouwd met rapportages. Zonder een beeldkwaliteitsplan kunnen wij de toekomstige beeldkwaliteit niet beoordelen.
- **Duidelijkheid over oppervlakten.** De regels van het concept- bestemmingsplan kunnen tot begripsverwarring van bruto vloeroppervlakte (bvo) en m² leiden. Wat ons betreft maken ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca, ondergeschikte kantoren, opslag en uitstraling integraal onderdeel uit van de bouwmarkt/tuincentrum en het maximaal aantal van 20.000 m². Wij maken bezwaar hiertegen en verzoeken u de regels aan te passen. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan nadrukkelijk aan te geven dat de bovengenoemde categorieën onderdeel zijn van de maximaal 20.000 m² bvo.
- **Specifieke bestemmingen.** Zowel de bouwmarkt, het tankstation als het restaurant krijgen een bestemming "gemengd" met een nadere functieaanduiding. Hierover mag geen discussie ontstaan. Wij vinden daarom dat er voor de bouwmarkt de bestemming detailhandel met een specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt moet worden gekozen. Het moet eenduidig zijn in de regels wat er al dan niet kan komen op de locatie.
- **Branchevreemde artikelen.** In de toelichting staat beschreven dat branchevreemde artikelen zeer beperkt mogelijk zijn. Hierbij wordt verwezen naar de regionale afspraken: te voeren tot maximaal 10% van de wvo met een maximum van 100 m² wvo. Wij zien de huidige regionale afspraken graag geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarbij de vraag of hiervoor artikel 4.1 sub e is opgenomen. Zo nee, dan kunnen wij dit artikel, gelet op de begripsomschrijving, niet volgen.

We vertrouwen erop dat u onze opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

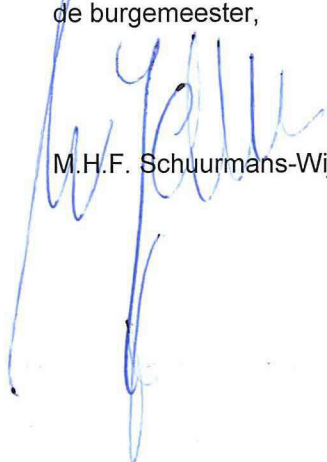
Mochten er naar aanleiding van deze reactie vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met Hans Korfage, senior beleidsmedewerker economie: T 0622213494

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,



drs. J. Wijnia



M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

ARCHIEFEXEMPLAAR



Nijmegen

Gemeente Lingewaard
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon algemeen nummer:
14024
Telefax (024) 323 59 92
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Postadres
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
30/01/2019

Datum uw brief
29/01/2019

Ons kenmerk
PI60/MEERW0
19.0000551

Doorkiesnummer
n.v.t.

Onderwerp
Ontvangstbevestiging

Uw kenmerk
82482

Wij hebben uw bericht met als onderwerp: zienswijze op ontwerp bp Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) ontvangen op 30/01/2019 en geregistreerd onder nummer: 19.0000551.

Uw bericht is voor behandeling doorgezonden naar afdeling/bureau Ruimtelijke Planvorming.

De gemeente Nijmegen handelt, tenzij uit de aard van het bericht blijkt dat afhandeling of beantwoording niet nodig is, berichten binnen 8 weken af. Geldt in dit geval, een daarvan afwijkende wettelijke termijn, dan wordt die gevolgd. Mocht afwikkeling binnen de geldende termijn niet lukken dan ontvangt u een brief over de verdere procedure en de termijn van afhandeling.

Hoogachtend,
namens de directeur

i.o. Bureauhoofd Bureau Documentaire Informatievoorziening

