



Jaartal / nummer **Concept !** Opgenomen in collectie gemeenteblden op 6 april 2004
2004 / 30

Naam
Bestemmingsplan **Buitengebied Valburg-7** (Griftdijk / Stationstraat 27)

Voorschriften Kaart nr. 48.714 Toelichting

Opmerkingen

Terinzagelegging ontwerpplan m.i.v. 23 januari 2003
Vaststelling bij Raadsbesluit d.d. 17 september 2003, raadsvoorstelnr. 167/2003
Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 21 november 2003, nr. RE2003.88041

Aantal bladzijden / verkoopprijs
? / € 0,??

GEMEENTE



Nijmegen

Bestemmingsplan

BUITENGEBIED VALBURG - 7

(Griftdijk / Stationstraat 27)

Toelichting

Voorschriften

Juni 2003



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Algemeen	1
2.	Verkeersaspecten	2
3.	Milieuaspecten	3
4.	Natuur en landschap	4
5.	Waterhuishouding	4
6.	Bedrijvigheid	6
7.	Financiële paragraaf	6
8.	Resultaten van inspraak	6
9.	Overleg ex artikel 10 Bro	13

VOORSCHRIFTEN

1.	Algemene bepalingen	14
Artikel 1	Begripsbepalingen	14
Artikel 2	Wijze van meten	15
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	15
2.	Bestemming	16
Artikel 4	Woondoeleinden	16
Artikel 5	Groenvoorzieningen	16
3.	Overige bepalingen	17
Artikel 6	Algemene vrijstellingsbepaling	17
Artikel 7	Gebruiksbeplanning	17
Artikel 8	Overgangsbepaling	17
Artikel 9	Strafbepaling	18
Artikel 10	Titel	18

TOELICHTING

1. Algemeen

De onderhavige herziening van het bestemmingsplan beoogt de verplaatsing mogelijk te maken van het servicecentrum aan de Zandakkers in de bebouwde kom van Andelst, naar het perceel op de hoek van de Griftdijk en de Stationsstraat 27 te Oosterhout. Het betreft de uitbreiding van het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG) en autowasgelegenheid met een garagebedrijf, zodat er een autoservicecentrum ontstaat.

Voor het betreffende plangebied is reeds in 1995 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan is op 21 november 1995 door de gemeenteraad van de gemeente Valburg vastgesteld. Bij brief van 6 juni 1996 hebben Gedeputeerde Staten te kennen gegeven met name om milieu-hygiënische redenen aan het betreffende plan goedkeuring te onthouden.

Uit de brief van Gedeputeerde Staten blijkt dat men in principe geen bezwaar heeft tegen de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse. Er wordt echter gewezen op het feit dat binnen de bebouwingsgrenzen van de bestemming "Handel en nijverheid" een garagebedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen wordt mogelijk gemaakt, inclusief een vulpunt voor LPG. Op basis van de integrale nota LPG 1984 dient vanaf het vulpunt (inclusief opstelplaats tankauto) tot woonbebouwing en bijzondere objecten een minimale afstand van 80 meter te worden aangehouden. Op de plankaart is het vulpunt niet aangegeven met de bijbehorende minimale afstandsmaat. Voor Gedeputeerde Staten is onvoldoende aangetoond dat binnen een straal van 80 meter rondom het vulpunt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor Gedeputeerde Staten was dit voldoende grond om aan het betreffende plan goedkeuring te onthouden. De betreffende brief is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Vanwege het feit dat er geen inhoudelijke bezwaren tegen de geplande ontwikkelingen zijn, wordt het betreffende plan in aangepaste vorm opnieuw in procedure gebracht. Inmiddels is het grondgebied waarin het plangebied is gelegen overgegaan naar de gemeente Nijmegen. Hiermee is het in feite een Nijmeegse zaak geworden. Vanwege het feit dat de gemeente Nijmegen plannen in voorbereiding heeft betreffende de Waalsprong, is het plan enkele jaren blijven liggen. Ondertussen zijn het verkooppunt van motorbrandstoffen en de autowasgelegenheid reeds gerealiseerd middels een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het perceel maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplannen "Herziening Buitengebied" en "Fietspaden Griftdijk 1982" van de voormalige gemeente Valburg. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 januari 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 november 1978

De gronden van het betreffende perceel hebben in het vigerende bestemmingsplan "Herziening Buitengebied" de bestemming "Agrarische doeleinden II" met bouwperceel en in het bestemmingsplan "Fietspaden Griftdijk 1982" de bestemming "agrarische gronden".

Hoewel het servicecentrum op de huidige locatie aan de Zandakkers weinig problemen oplevert voor de omgeving, kan niet gesteld worden dat deze locatie geschikt is voor een dergelijke functie. Hiervoor komt een locatie aan een uitvalsweg veel meer in aanmerking. De onderhavige locatie op de hoek Griftdijk/Stationsstraat is wat dat betreft een goede locatie.

Ter plaatse kan, de uitbreiding van het verkooppunt voor motorbrandstoffen en de autowasgelegenheid met een garagebedrijf worden gerealiseerd zodat er een compleet autoservicecentrum ontstaat.

Uit commercieel oogpunt is het momenteel voor het functioneren van het autoservicecentrum noodzakelijk om zowel vanaf de Stationsstraat als vanaf de Griftdijk toegankelijk te zijn. In de huidige situatie kan een extra in- en uitrit op de Griftdijk tot verkeerstechnische problemen leiden. In deze situatie zou verandering kunnen worden aangebracht bij de toekomstige reconstructie van het kruispunt Griftdijk/Stationsstraat.

In afwachting van deze reconstructie zullen tijdelijke in- en uitritten vanaf de Stationsstraat en de Griftdijk gerealiseerd worden. De tijdelijke in- en uitrit vanaf de Griftdijk zal uitsluitend voor het verkeer uit het noorden bereikbaar zijn. Tegelijk met de mogelijke reconstructie van de betreffende kruising zal de definitieve wegaansluiting van het autoservicecentrum op de Griftdijk en de Stationsstraat worden gerealiseerd.

Bij de reconstructie van het kruispunt bestaat de kans dat een gedeelte van de gronden van dit perceel nodig zijn. Hiertoe worden met de exploitant van het autoservicecentrum privaatrechtelijke afspraken gemaakt betreffende de overdracht van de benodigde gronden.

2. Verkeersaspecten

Het plangebied is gelegen aan de kruising Griftdijk/Stationsstraat. Op deze kruising wordt in het voorjaar van 2002 een rotonde gerealiseerd waardoor een veilige en betere verkeersafwikkeling ontstaat.

Aan de zijde van de Stationsstraat bevindt zich een volledige ontsluiting van het plangebied. Aan de zijde van de Griftdijk is alleen inrijden toegestaan vanuit noordelijke richting.

Voor garagebedrijven wordt als parkeernorm gehanteerd dat voor de realisering van inritten, benzinepompen en parkeren, 50% van het terrein onbebouwd dient te blijven. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging voldoet aan deze uitgangspunten (terrein circa 12674 m² en bebouwingsmogelijkheden circa 6337 m²).

Ter hoogte van de kruising Griftdijk/Stationsstraat bevinden zich halteplaatsen van het openbaar vervoer.

3. Milieuaspecten

Algemene milieuaspecten

Met betrekking tot een uitgebreid servicecentrum voor het wegverkeer kan gesteld worden dat dit in het onderhavige plan een aantal elementen bevat welke onder verschillende besluiten ex. artikel 40 van de Wet Milieubeheer vallen, alsmede het gegeven dat, in verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation de vergunningsplicht van de Wet Milieubeheer voor de gehele inrichting van kracht is.

Onverlet deze vergunningsplicht van de inrichting zijn (delen van) de volgende wettelijke regelingen van toepassing:

- De integrale nota LPG
- Besluit tankstations LPG milieubeheer
- Besluit tankstations milieubeheer
- Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer
- Besluit inzake stoffen die de ozonlaag aantasten 1995

Daar het huidige uitbreidingsplan een uitbreiding van de bestaande situatie mogelijk maakt met een garagebedrijf en een grote wasbeer, ook voor vrachtwagens, zal er sprake zijn van bouwen in de zin van de Woningwet en zal de aanvraag voor een nieuwe, geheel de inrichting omvattende, vergunning gecoördineerd dienen te worden behandeld met de aanvraag om een bouwvergunning.

In verband met onder meer de aanwezigheid van een wasbeergebouw zal een akoestische reportage in het kader van de vergunningaanvraag duidelijk moeten maken in hoeverre aanvullende maatregelen naar de naastgelegen camping en het pensionpand Griftdijk 9 toe moeten worden getroffen. De wasberen zullen uiteraard van een zodanige constructie moeten zijn dat overlast hiervan tot een minimum wordt beperkt.

Buiten het hierboven gestelde kan voorts worden opgemerkt dat de situering van de inrichting met de daarin opgenomen kritische onderdelen zodanig is dat binnen de hinder- en veiligheidscontouren van de diverse bedrijfsonderdelen alsmede de inrichting in zijn geheel geen gevoelige objecten zijn gesitueerd. Het showroom-/werkplaatsgedeelte is zodanig gesitueerd dat de dichtstbijzijnde woning, Stationsstraat 28, hier meer dan 30 meter vandaan ligt.

Ook aan de veiligheidsgrens van 80 meter met betrekking tot het vulpunt LPG, alsmede de veiligheidsgrens van 40 meter met betrekking tot de ingeterpte LPG-tank, wordt voldaan.

Vorst dient de inrichting te beschikken over een ontheffing voor de Route Gevaarlijke Stoffen.

Samenvattend kan dan ook gesteld worden dat een uitbreiding van een benzineverkooppunt met LPG tot een volwaardig autoservicecentrum vanuit milieutechnisch oogpunt acceptabel is op deze locatie.

Bodem

Op de onderzoekslocatie aan de Griftdijk/Stationsstraat te Oosterhout is een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd conform het protocol NVN-5740 (IGN, rapportnummer M42.474, 28 november 1994 en Krachtwerktuigen, rapportnummer 5119.90/96.1188/RTkl, 23 oktober 1996). Op basis van de resultaten van deze bodemonderzoeken blijkt de volgende bodemkwaliteit:

- In de grond is een lichte verontreiniging met zware metalen, minerale olie en PAK(som) aanwezig. Ter plaatse van een verhardingslaag is plaatselijk een matige verontreiniging met PAK aangetroffen.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zink, arseen, chroom en fenolen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen ernstige bodemverontreiniging is te verwachten. Van hieruit redenerend, bestaan er dus bij de uitvoering van het plan hoogstwaarschijnlijk geen bijzondere financiële of milieutechnische problemen.

Geluid

Het geluid vanwege het wegverkeer valt onder de Wet geluidhinder (Wgh), voor zover geluidsgevoelige objecten zich binnen de geluidzones van de wegen bevinden. Volgens de Wgh bevindt zich in principe langs iedere weg een geluidzone. De bestemming "Servicecentrum" biedt geen mogelijkheid om naast de bestaande bedrijfswoning een tweede bedrijfswoning toe te staan, waardoor hier sprake is van een bestaande situatie. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wel dient er een akoestische rapportage opgesteld te worden om te voldoen aan de eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van de wasberen ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Aan de hand van de rapportage kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de inrichting van het gebied.

4. Natuur en Landschap

Op het terrein bevindt zich in de huidige situatie een woning van twee lagen en een kassencomplex van 4,5 meter hoog.

De groenstrook ten noorden van de wasstraat dient als buffer naar de camping en het achterliggende gebied en dient als zodanig behouden te blijven en beter ingericht te worden. Het huidige landelijke beeld zal met een voorziening in twee lagen (gemiddeld 8 meter hoog) beeldbepalend zijn op dit kruispunt en naar de omgeving. Een duidelijker voorstel van landschappelijke inpassing is daarom gewenst.

De op de kavel aanwezige bomen dienen ingemeten en zoveel als mogelijk behouden te worden, compensatie zal mogelijk worden toegepast.

5. Waterhuishouding

Autowassen in de Waalsprong

Tijdens het planvormingsproces voor de Waalsprong is geconstateerd dat, vanwege de aanleg van een duurzaam watersysteem waarbij regenwater afkomstig van rustige wegen en straten in oppervlaktewater terecht komt, autowassen op straat niet gewenst is. In eerste instantie is overwogen om in

de woningvlekken zelf daarom centrale autowasplaatsen aan te leggen waar bewoners hun auto kunnen wassen. Uiteindelijk is toen besloten het autowassen in de Waalsprong niet decentraal, maar centraal te regelen en invulling hieraan te laten geven door de autowasbranche.

In de Waalsprong zijn daaropvolgend twee locaties aangewezen om dergelijke centrale autowasplaatsen te ontwikkelen. Eén centraal gelegen in Stadeland, de andere op de locatie in Oosterhout, die hier object van studie is.

In het verleden zijn tussen de aanvrager en de gemeente Nijmegen een aantal gesprekken geweest die geleid hebben tot de huidige planvorming. Het plan zoals nu voorligt voldoet geheel aan de eisen en wensen die vanuit de afdeling Milieu destijds gesteld hebben. Een belangrijk onderdeel daarvan vormde het aanbieden van wasfaciliteiten op meerdere niveau's; wasstraat, doe-het-zelf en budgetwasplaatsen. De aanvrager heeft hieraan in dit plan voorzien en het past daarom helemaal binnen de "autowasfilosofie" zoals die gesteld is voor de Waalsprong.

Water en energiegebruik

Voor wat betreft energie- en watergebruik zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld waaraan een nieuwe autowasserette in de Waalsprong zou moeten voldoen. Het plaatsen van een IMO-wasstraat met Milieukeur-certificering voldoet hieraan ruimschoots.

Voor wat betreft de doe-het-zelf boxen heeft de aanvrager aannemelijk gemaakt waarom het in de praktijk niet mogelijk is te voldoen aan de hoge eisen voor waterhergebruik. Gezien het feit dat de aanvrager ook nog voornemens is, als aanvulling op het gestelde regenwater te gebruiken voor autowassen, wordt aan de randvoorwaarden voor terugdringen van waterverbruik ruimschoots voldaan.

Regenwaterhergebruik

Vanuit milieuoogpunt is het hergebruik van regenwater afkomstig van daken en luifels op het terrein toe te juichen. Recentelijk is er echter een nieuwe discussie ontstaan over bacteriologische verontreinigingen in water (o.a. Legionella) en daaraan gekoppelde gezondheidsrisico's. Dit wil niet zeggen dat het hergebruik van regenwater voor wasinstallaties onmogelijk wordt, maar wel dat een dergelijke installatie aan een aantal randvoorwaarden en veiligheidsvoorschriften dient te voldoen. Uit ervaring met andere projecten is gebleken dat een installatie zo ingericht moet zijn dat het regenwater niet mag worden opgewarmd en niet verneveld mag worden. Om opwarming van het water 's zomers te voorkomen verdient het aanbeveling het opgeslagen regenwater ondergronds te bufferen en niet in een open bassins op te slaan. Maar dat hangt dan ook weer van het volume en de omvang van de bassins af, of er een nabewerking plaatsvindt etc.

Zeer sterk wordt aangeraden om omtrent de mogelijkheden en risico's van regenwaterhergebruik in professionele autowasinstallaties eerst meer informatie in te winnen bij de eigen branche of het ontwerp van een dergelijke installatie vooraf te laten toetsen bij een extern adviesbureau dat hierin gespecialiseerd is. Voor zover nu beoordeeld kan worden lijkt het erop dat het opgevangen regenwater alleen gebruikt kan worden voor de budgetwasplaatsen wanneer het daarbij niet verneveld wordt.

6. Bedrijvigheid

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen bedrijven gelegen die als gevolg van de planwijziging worden beperkt in hun activiteiten. Er bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met betrekking tot de voorgestelde planherziening.

7. Financiële paragraaf

Behoudens de eventuele plankosten heeft het plan voor de gemeente geen financiële consequenties, derhalve behoeft de economische uitvoerbaarheid niet te worden aangetoond.

8. Resultaten van inspraak

Op 30 oktober 2001 heeft uw college besloten in principe weer medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

Op 5 maart 2002 heeft uw college besloten het voorontwerpplan vrij te geven voor de inspraak en het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 Bro.

Naar aanleiding van de publicatie in de "Brug", d.d. 12 maart 2002, heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben we een aantal inspraakreacties binnengekregen.

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

1. Dhr. Jacobs en mevr. Jacobs-van Noordenburg; Griftdijk 10, 6679 AE Oosterhout.
2. A.W. van Lent; Griftdijk 9a, 6670 AE Oosterhout.
3. Mevr. A. van Tienen en dhr. J. Zeldenthuis, Griftdijk 9c, 6679 AE Oosterhout.
4. A.G. van Lent en J. Geurts (camping "De Halve Weg"), Griftdijk 9b, 6679 AE Oosterhout.
5. Rassers Advocaten en notarissen, namens Van Gelder Aardolie BV (exploitant tankstation), Hadrianussingel 34, 6640 AD Beuningen.
6. G.J.M. Zaat (Garage Zaat), Griftdijk 4, 6679 AE Oosterhout.
7. R. en W. van Anholt (Mona's eet- en drinkfestijn), Griftdijk 9, 6679 AE Oosterhout.

De inspraakreactie van R. en W. van Anholt (Mona's eet- en drinkfestijn) is buiten de gestelde termijn ingediend en zal niet ontvankelijk verklaard worden. Inhoudelijk zal toch ingegaan worden op de inspraakreactie omdat de inhoud overeenkomt met andere, wel ontvankelijke, inspraakreacties. Allereerst zal er ingegaan worden op een aantal algemene punten, welke bij meerdere inspraakreacties naar voren zijn gekomen.

Inspraakreactie

- De tekening behorende bij het plan is erg onduidelijk. Door verkleining van de tekening is de schaal niet meer juist en nameting van afstanden en bebouwingsoppervlakten is onmogelijk.

Gemeentelijke reactie

De reactie ten aanzien van de onjuistheid van de plankaart behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan is gegrond. De schaal die vermeld staat is onjuist en zal aangepast worden, waardoor er duidelijkheid verkregen kan worden omtrent afstanden en bebouwingsoppervlakten.

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- De omwonenden zijn niet rechtstreeks benaderd door de gemeente Nijmegen, inzake onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Met betrekking tot de bekendmaking van het voornemen om medewerking te verlenen aan een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voldaan aan wettelijke bepalingen. In artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure) staat vermeld dat er, voorafgaand aan de terinzagelegging, in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze kennis wordt gegeven van de aanvraag of van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- Bij de komst van het verkooppunt voor motorbrandstoffen met autowasgelegenheid in het verleden is nooit melding gemaakt van een uitbreiding met een wasstraat, garage, showroom en werkplaats.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van het punt dat er nooit eerder melding is gemaakt van het onderhavige plan (uitbreiding tankstation) kan het volgende gezegd worden. Er is wel degelijk eerder melding gemaakt van de bouwplannen op de betreffende locatie. Voor het betreffende plangebied is reeds in 1995 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan is op 21 november 1995 door de gemeenteraad van de gemeente Valburg vastgesteld. Bij brief van 6 juni 1996 hebben Gedeputeerde Staten te kennen gegeven met name om milieu-technische redenen aan het betreffende plan goedkeuring te onthouden. Ondertussen zijn het verkooppunt van motorbrandstoffen en de autowasgelegenheid reeds gerealiseerd middels een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Inzake de destijds gevoerde bestemmingsplanprocedure hebben er meerdere publicaties plaatsgevonden. Er is destijds voldaan aan de publicatieplicht. Concluderend kan vermeld worden dat het hier gaat om een herziening van het bestemmingsplan, waarvoor geen bekendmakingen vooraf noodzakelijk zijn. Het 'nooit eerder melding hebben gedaan van de beoogde ontwikkeling' is geen vereiste bij de onderhavige planherziening.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- De beoogde uitbreiding met een wasstraat en garage past niet in de omgeving. Het hoort thuis op een industrieterrein. Het betreft niet alleen het soort bedrijf, maar ook de hoogte van het gebouw.

Gemeentelijke reactie

Vanaf de negentiger jaren is in alle ruimtelijke plannen die voor dit gebied gemaakt zijn (Structuurplan "Land over de Waal", Masterplan en het ontwerpbestemmingsplan "Griftdijk/Stationsstraat 27-1996") en worden, zo ook nu weer in het gemeentelijk voorkeursmodel voor de Waalsprong, sprake van een toekomstig bedrijventerrein.

Ook de overweging dat aan de westzijde van de Griftdijk inmiddels al grote loodsen gerealiseerd zijn, die een bedrijfsmatig gebruik hebben, heeft in deze overweging een rol gespeeld.

Daarnaast is het van belang te weten dat de toenmalige gemeente Valburg de bestemming in 1995/1996 wilde wijzigen, is door geen van de huidige indieners van een inspraakreactie gereageerd.

Dat is wel te begrijpen, want wat nu een nette groene weide is, met mooi uitzicht, was tot bijna op de erfgrens een kassencomplex van ruim 4 meter hoog met dubbel, van de algen groen, glas en in de kassen een komkommerteelt van 2,5 meter hoog, zodat van een uitzicht geen sprake was. Deze aanwezige kassen zijn destijds in het vertrouwen dat de bestemmingsplanwijziging goed gekeurd zou worden afgebroken. Toen duidelijk werd dat Gedeputeerde Staten goedkeuring had onthouden, is de grond geëgaliseerd en ingezaaid, in afwachting van de nemen stappen, en netjes bijgehouden zodat het geen bron van ergernis zou worden voor de omgeving. Nu wordt dit tegen de aanvrager gebruikt.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie

- Er zal overlast veroorzaakt worden ten aanzien van geluid en geur door de wasstraat, stofzuigerplaatsen, autoradio's die de mensen aan hebben staan, wachtende auto's en vrachtwagens en geluiden van de inwerking zijnde machines van wasstraat en garagebedrijf.

Gemeentelijke reactie

Een wasstraat kan inderdaad overlast veroorzaken, echter worden wasstraten wel vaker in bewoonde gebieden (woonwijken in de stad) aangelegd zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare overlast. Er zijn geluidgereduceerde wasstraten te verkrijgen en bovendien kan met flankerende maatregelen en een goede situering van de toegangen van de wasstraat onaanvaardbare hinder worden voorkomen. -

Echter dient, onder meer om overlast te voorkomen, een wasstraat op tenminste 30 meter van geluidsgevoelige objecten te worden gesitueerd. Daarnaast dient er een akoestische rapportage plaats te vinden om de geluidsbelasting ten opzichte van geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving te bepalen. Naar aanleiding van deze rapportage kunnen nadere eisen aan de inrichting gesteld worden.

Deze reactie geeft aanleiding tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- Vanwege een toename van het verkeer zal de verkeersveiligheid aangetast worden.

Gemeentelijke reactie

Gezien de belangrijke verkeersfunctie van de Griftdijk en de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied past de voorgenomen bestemming van het onderhavige plangebied en de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen binnen deze ontwikkeling.

De in- en uitritten zijn en/of worden op een zodanige wijze vormgegeven dat op een verantwoorde wijze het terrein kan worden bereikt en verlaten. Bij een nadere uitwerking van de plannen zal aan dit aspect aandacht worden gegeven. De uitrit heeft voldoende uitzicht op het verkeer, waardoor op een verantwoorde wijze de Stationsstraat kan worden opgereden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- Planschadeclaims naar aanleiding van waardevermindering van het reeds aanwezige onroerende goed.

Gemeentelijke reactie

Indien een belanghebbende van mening is dat het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op hem van toepassing is, kan hij zich voor het bepalen van de in dat artikel bedoelde schade en de vergoeding daarvan bij gemotiveerd verzoekschrift tot de gemeenteraad wenden. Behandeling van planschadeverzoeken zal conform de procedureverordening "planschadevergoeding 1988" geschieden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

- De aanwezigheid van een LPG-tank op het betreffende gebied is gevaarlijk en ligt te dicht aan de nog te realiseren infrastructuur.

Gemeentelijke reactie

De onderhavige LPG-tank is reeds aanwezig op het perceel. De afstand tot omliggende bebouwing verandert niet. De enige verandering is dat er in de beoogde situatie meer voertuigen in de nabijheid van de reeds aanwezige tank komen.

De veiligheidsnormeringen voor een tank, en zeker een ingeterpte/ondergrondse tank, zijn zodanig dat het niet bezwaarlijk hoeft te worden geacht om de LPG-tank vlak naast een toe- en afvoeroute van een wasstraat te situeren. Met name veiligheidsvoorzieningen voor onder meer een goede verkeersgeleiding en een adequate aanrijdingsbescherming kunnen hier er voor zorgen dat er geen gevaarlijke situaties ontstaan.

Binnen de inrichting, alsmede naar de omliggende bebouwing toe zal de onveiligheid van het LPG station door de beoogde nieuwe invulling zeker niet toenemen. Aan de nieuwste eisen op dit punt zal moeten worden voldaan.

Het is dan ook niet relevant om de binnen Nederland algemeen aanvaarde veiligheidsafstanden en de daarbij (zeer geringe) risicofactoren ter discussie te stellen. Voorts is binnen Nederland nog nooit een LPG-tankwagen verongelukt, laat staan een LPG-tank "ontploft".

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Individuele inspraakreacties

Hieronder zal verder ingegaan worden op de meer specifieke punten, welke bij de afzonderlijke inspraakreacties naar voren zijn gekomen en welke niet tot bovengenoemde algemene reacties behoren.

1. Dhr. Jacobs en mevr. Jacobs-van Noordenburg; Griftdijk 10, 6679 AE Oosterhout; Er is nu reeds overlast van koplampen die hun woning binnenschijnen.

Ad1 Het feit dat er reeds op dit moment sprake is van overlast van koplampen heeft niets te maken met de beoogde inrichting. Na realisering van de beoogde inrichting zal de overlast van koplampen die u heeft niet erger worden.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

2. A.W. van Lent; Griftdijk 9a, 6670 AE Oosterhout; Na realisatie van het beoogde bouwplannen zal er tegen een blinde muur aangekeken worden op 15 meter afstand. Tevens wordt er overlast verwacht van een enorme muggeplaag vanwege de aanleg van regenwaterbekkens.

Ad2 Ten aanzien van de afstand kan vermeld worden dat de schaal niet juist aangegeven was op de plankaart, waardoor afstanden niet behoorlijk afgelezen konden worden. De dichtstbijzijnde bebouwing zal op minimaal 25 meter afstand van uw huisje gesitueerd worden. Daarnaast zal er een groene buffer gerealiseerd worden ten noorden van het plangebied, die als buffer kan dienen naar de camping en het achterliggende gebied.
Ten aanzien van de een eventuele te verwachten muggeplaag kunnen wij aangeven dat dit geen deel uitmaakt van het toetsingskader voor de bestemmingsplanwijziging. Wij zullen hier dan ook niet inhoudelijk op ingaan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

3. Mevr. A. van Tienen en dhr. J. Zeldenthuis, Griftdijk 9c, 6679 AE Oosterhout; Een groot deel van het uitzicht zal gaan bestaan uit een acht meter hoog gebouw. Hierdoor zal er minder (zon)licht toetreden. De aankoop van een aangrenzend huisje is door het geplande servicecentrum onzeker geworden.

- Ad3 Het huisje, Griftdijk 9c, ligt op ongeveer 45 meter afstand van de beoogde bebouwing. Tussen het huisje en de toekomstige bebouwing staan nog twee andere huisjes die het uitzicht ontnemen. Daarnaast komt het feit dat er, ten tijde van realisatie van het tankstation, tot aan de perceelsgrens, kassen met een hoogte van vier meter stonden. Deze zijn weggehaald met de bedoeling om het servicecentrum mogelijk te maken. Destijds was er ook geen sprake van een mooi uitzicht. Tevens zal er een groene afscheiding gerealiseerd worden ten noorden van het plangebied, die als buffer kan dienen naar de camping en het achterliggende gebied. Het wegvallen van (zon)licht is niet aan de orde voor uw huisje.
- Wij kunnen bij de ontwikkeling van plannen, zoals het onderhavige plan, geen rekening houden met mogelijke toekomstplannen van belanghebbenden. Wanneer bij aankoop blijkt dat u niet op de hoogte bent gebracht van de plannen, kunt u aanspraak maken op planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

4. A.G. van Lent en J. Geurts (camping "De Halve Weg"), Griftdijk 9b, 6679 AE Oosterhout; Vanwege de vele vervoersbewegingen op de Griftdijk is het wenselijk om geluidsarm asfalt aan te brengen. De aanwezige LPG-tank ligt op 10 meter van de perceelsgrens van de camping. De tank dient verplaatst te worden, zodat uitbreiding van het horecapand in de toekomst niet belemmerd wordt. De LPG-tank ligt te dichtbij en is gevaarlijk. Een gebouw van acht meter hoog zal een groot gedeelte van het zonlicht voor de camping wegnemen. Er zal geuroverlast ontstaan. De bestaande natuur wordt bedreigt door de beoogde inrichting.

- Ad4.
- Het aanbrengen van geluidsarm asfalt maakt geen deel uit van het toetsingskader voor de bestemmingsplanwijziging.
 - Inzake de mogelijke uitbreiding van het horecapand kan aangegeven dat de LPG-tank reeds lange tijd aanwezig is en dat dit destijds ook openbaar gemaakt is. Er verandert middels onderhavige planherziening niets aan de ligging van tank. Verplaatsing voor een mogelijke uitbreiding in de toekomst is dan ook niet aan de orde.
 - Tussen de camping en de bebouwing zal tenminste een afstandsnorm aangehouden worden van 25 meter. De afstand van de wasstraat tot geluidsgevoelige objecten zal minimaal 30 meter bedragen. Daarnaast komt het feit dat er, ten tijde van realisatie van het tankstation, tot aan de perceelsgrens, kassen met een hoogte van vier meter stonden. Deze zijn weggehaald met de bedoeling om het servicecentrum mogelijk te maken. Destijds was er ook geen sprake van een mooi uitzicht. Tevens zal er een groene buffer gerealiseerd worden ten noorden van het plangebied, die als buffer kan dienen naar de camping en

- het achterliggende gebied. Het wegvallen van (zon)licht is niet aan de orde voor de camping.
- Ten aanzien van geuroverlast kan vermeld worden dat een restaurantfunctie, een terras daaronder begrepen, niet behoort tot de gevoelige bestemmingen waarmee in een bestemmingsplan op de punten geluid en uitlaatgassen behoeft te worden gerekend.
- In de huidige situatie is binnen het plangebied geen groen/natuur van betekenis aanwezig.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

5. Rassers Advocaten en notarissen, namens Van Gelder Aardolie BV (exploitant tankstation), Hadrianussingel 34, 6640 AD Beuningen; - In de herziening wordt geen rekening gehouden met de exploitant van het terrein. Het betreft geen *uitbreiding* van het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen en wasgelegenheid. Het garagebedrijf kan geen gebruik maken van het door de exploitant gehuurde terrein. In het voorontwerp is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten; verkeersaspecten. Er mag niet zondermeer over de opslagtank en leidingen gereden worden. Er ontbreekt een distributieplanologische ruimte voor een nieuwe autowasserette.

- Ad5.
- De meeste inspraakreacties zijn van privaatrechtelijke aard. De uitvoering van de bestemmingsplanprocedure wordt niet belemmerd door een privaatrechtelijke overeenkomst.
 - Ten aanzien van de verkeersbewegingen bij de opslagtank en de leidingen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij de beoordeling van eerdergenoemde algemene punten, welke bij meerdere inspraakreacties naar voren zijn gekomen.
 - Ten aanzien van de distributieplanologische ruimte staat het een en ander vermeld in het hoofdstuk 5 van de toelichting, "Waterhuishouding". Daarnaast maken distributieplanologische aspecten geen onderdeel uit van het toetsingskader voor het onderhavige bestemmingplan.

6. G.J.M. Zaat (Garage Zaat), Griftdijk 4, 6679 AE Oosterhout; Uitbreiding betekend concurrentie en inkomstenderving.

- Ad6.
- Het concurrentie-aspect maakt geen deel uit van het toetsingskader bij een bestemmingsplan-wijziging.
 - Indien sprake is van inkomstenderving kan er aanspraak gemaakt worden op planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

9. Overleg ex artikel 10 Bro

Door de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost is voor de gestelde datum geen bericht ontvangen, waardoor ervan uitgegaan wordt dat ingestemd wordt met het voorontwerp-bestemmingsplan.

Door de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland is op 8 augustus 2002 aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van een opmerking. Het betreft een foutief aangegeven schaal op de plankaart, waardoor de minimale afstand van 80 meter vanaf het vulpunt voor LPG tot woningbouw en bijzondere objecten niet wordt voldaan.

Deze reactie geeft aanleiding tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.



provincie
GELDERLAND

ONTVANGSTBEVESTIGING
VERZONDEN

De Raad van de gemeente
NIJMEGEN

reg.nr.: 3.73769
procesverantw.: 9230

INGEKOMEN
- 4 DEC 2003
GEMEENTE NIJMEGEN

Arnhem, 21 november 2003 - nr. RE2003.88041

class.nr.: -1.731.212C
afgedaan:

Bestemmingsplan Buitengebied Valburg - 7

Brief d.d. 29 september 2003
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van
vorenvermeld bestemmingsplan.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 17 september 2003 van de Raad van de gemeente Nijmegen. Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen met ingang van 24 september 2003. Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 1 oktober 2003. Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend. De Provinciale Planologische Commissie is gehoord.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid, noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

secretaris

bijlagen

coll. aw

code: ()RO_16026/RD

verzonden 03 DEC. 2003

reg.nr.:

procesverantw.:

onchief
Vincet



RAAD DER GEMEENTE NIJMEGEN
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

class.nr.:

afgedaan:

Datum
9 februari 2004

Ons nummer
200308936/2/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Nijmegen
bp. Valburg-7, Griftdijk/Stationsstraat
27 te Oosterhout

Behandelend ambtenaar
I. Velsink
070-4264835

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde aangelegenheid.

Hoogachtend,

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' or 'L' shape with a horizontal line through it.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak na vereenvoudigde behandeling (artikel 8:54 van de Algemene wet
bestuursrecht) in het geding tussen:

A.G. van Lent en J. Geurts, wonend te Oosterhout,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 september 2003 heeft de gemeenteraad van Nijmegen het bestemmingsplan "Buitengebied Valburg 7" vastgesteld.

Verweerder heeft bij besluit van 21 november 2003, kenmerk RE2003.88041, over de goedkeuring van het plan beslist.

Tegen dit besluit hebben appellanten bij brief van 29 december 2003, bij de Raad van State ingekomen op 1 december 2003, beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 22 januari 2004.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

2. Overwegingen

2.1. Appellanten hebben geen binnen de in artikel 27, eerste lid, gelezen in samenhang met artikel 26, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde termijn bedenkingen tegen het vastgestelde plan ingebracht bij verweerder. Ingevolge artikel 54, tweede lid, onder d, en 56, tweede lid, gelezen in samenhang met de artikelen 23, eerste lid, en 27 eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten, door degene die tegen het plan tijdig bedenkingen heeft ingebracht bij het college van gedeputeerde staten. Dit is slechts anders, voorzover het besluit van het college van gedeputeerde staten strekt tot onthouding van goedkeuring, dan wel indien een belanghebbende aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest bedenkingen in te brengen.

Geen van deze omstandigheden doet zich voor.

Geen rechtvaardiging is gelegen in de door appellanten gestelde omstandigheid dat zij door een gebrekkige bezorging van het weekblad "De Brug" niet op de hoogte waren van de terinzagelegging van het vastgesteld plan. Dit klemmt temeer nu zij in hun aanvullend beroep zelf ervan blijken geven dat zij van deze gebrekkige bezorging op de hoogte waren. Het had derhalve op hun weg gelegen om maatregelen te treffen ter voorkoming van het missen van gemeentelijke publicaties. De omstandigheid dat de gemeente hun niet persoonlijk van de vaststelling van het plan op de hoogte had gesteld, kan daaraan niet afdoen. Immers de gemeente heeft aan de wettelijke publicatieplicht voldaan. De gemeente was niet gehouden om daarnaast appellanten persoonlijk op de hoogte te stellen van de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen.

2.2. Het beroep is kennelijk niet-ontvankelijk.

2.3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep niet-ontvankelijk.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P.J.A.M. Broekman, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra
Lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Broekman
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 februari 2004

Tegen deze uitspraak kan verzet worden gedaan (artikel 8:55 van de Algemene wet bestuursrecht).

- Verzet dient schriftelijk en binnen zes weken na verzending van deze uitspraak te worden gedaan.
- In het verzetschrift moeten de redenen worden vermeld waarom de indiener het niet eens is met de gronden waarop de beslissing is gebaseerd.
- Indien de indiener over het verzet door de Afdeling wenst te worden gehoord, dient dit in het verzetschrift te worden gevraagd. Het horen gebeurt dan uitsluitend over het verzet.

12.-

Verzonden: - 9 FEB. 2004

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

