



Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Groesbeek, 18 april 2011

Betreft: beroepschrift bestemmingsplan Dorpstraat-Mariendaal

Geacht College,

De Werkgroep Milieubeheer Groesbeek (WMG) tekent bij deze beroep aan tegen het bestemmingplan Dorpstraat-Mariendaal. De publicatie van de gemeente Groesbeek is bijgevoegd (bijlage 1).

Het bestemmingsplan Dorpstraat-Mariendaal is een zeer ambitieus plan, waarbij op een klein oppervlakte grote bouwvolumes gerealiseerd worden. De WMG heeft vooral moeite met het parkgebouw (Mariendaal C) dat het park Mariendaal sterk verkleind. De gemeente Groesbeek maakt in het bestemmingplan onvoldoende duidelijk of het bouwen in het groen werkelijk (Gebouw C) nodig is. Naar onze mening liggen er sterke financiële motieven onder de beeldkwaliteit van het centrumplan voor wat betreft de bouwlocaties in dit bestemmingsplan. Verder zijn de onderbouwing van de commerciële ruimtes, het aantal woningen in relatie tot het totaal te bouwen woningen in Groesbeek en de parkeeranalyse niet overtuigend. Ook merken we op dat we bang zijn dat straks alleen het plandeel Mariendaal (projectbesluit) wordt gerealiseerd, omdat er een bouwverplichting voor ontwikkelaar van Erk ontbreekt. Voordat we het beroepschrift puntsgewijs toelichten willen we wel alvast aangeven dat de gemeente al begonnen is met het werkzaamheden voor gebouw C. De foto op de volgende pagina (genomen op 23 februari 2011) laat zien dat er al met het grondwerk is aangevangen. Op dit moment (20 april 2011) is het zand weer op zijn oorspronkelijke plaats gebracht, maar graag vernemen we van de gemeente waarom ze uitgerekend met het gevoelige deel C van het plan is gestart, terwijl het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

Foto: grondwerk op de locatie 'Mariendaal C' (genomen op 23 februari 2011)



Noodzakelijkheid en onderbouwing commerciële ruimtes

De gemeente Groesbeek heeft een Quickscan en een Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd om de behoefte aan commerciële ruimtes te onderzoeken. De conclusies die in het bestemmingsplan zijn opgenomen dekken niet de lading van de quickscan en het DPO. Zowel uit de quickscan als het DPO blijkt dat er geen extra uitbreidingsruimte nodig is voor de categorie Voedings- en genotmiddelen (VGM) en slechts beperkt (1.000 m²) voor Duurzame en overige goederen (DOG) (tabel 3 uit de quickscan). Voor VGM geldt dat volgens de quickscan er in Groesbeek centrum ruimte is voor 5.400 m² en er al 6.630 m² was ingevuld. Dit betekent dat er nu meer dan 1.200 m² te veel aan dagelijkse goederen in het centrum aanwezig is. In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter geconcludeerd dat er voldoende ruimte is om +/-4.300 m² aan commercieel oppervlakte toe te voegen. Daarbij wordt het DPO eenzijdig en onjuist geïnterpreteerd en wordt ook onvoldoende stilgestaan bij de consequenties en assumpties van het DPO.

Dieper op het DPO ingaand blijkt dat de supermarkten Aldi, Lidl, Super-Coop en Super de Boer in het DPO, anders dan in de quickscan, niet tot het centrumgebied behoren en zogenaamd passen in de categorie verspreide bewinkeling. Graag horen wij waarom t.o.v. van de quickscan een andere definitie is gekozen voor het centrumgebied en waarom nu alleen Jan Linders nog tot het centrumgebied behoort. Verder vinden wij dat de Aldi en de Super-Coop wel degelijk tot het centrum behoren. Als dit niet zo is en de gemeente houdt van vast aan het concentreren van voorzieningen in het centrum vragen wij ons af waar de Aldi, Lidl, Super-Coop en Super de Boer een plek zouden moeten krijgen in het 'centrumgebied'. Mocht men de overige supermarkten niet willen verplaatsen is de vraag waarom de Albert Heijn wel. Verder gaan de geruchten dat de Rabobank richting het industrieterrein zal worden verplaatst. De vraag is hoe dit past bij de behoefte aan concentratie van commerciële voorzieningen richting het centrum.

Het grootste bezwaar van het DPO is dat er gegoocheld wordt met cijfers mbt verplaatsingen en locaties om de 4.300 m² commerciële ruimte in plan Dorpstraat-Mariendaal te onderbouwen. Van de 4.300 m² wordt gesteld dat 1.500 m² vervanging is en dat is onjuist. De Blokker is verhuisd naar de nieuwe vierkante meters aan het Dorpsplein. Datzelfde geldt voor fietsenmaker Van Bergen die verhuisd is naar de oude locatie van Willems én Willems heeft zich gevestigd in de nieuw toegevoegde vierkante meters aan het Dorpsplein. Per saldo betekent dit dat de nieuwe vierkante meters op het Dorpsplein (1.450 m²) de vervanging hebben ingevuld en de 4.300 m² in plan Dorpstraat-Mariendaal dus nieuw toe te voegen vierkante meters zijn.

Ook wordt gesteld dat er ruimte is voor een supermarkt (waarschijnlijk een Albert Heijn) van 1.650 m². Aangezien er absoluut geen extra vierkante meters nodig zijn, aldus het DPO, stelt men voor om vierkante meters buiten het centrum te verplaatsen naar het centrum. Dit betekent dat de Supermarkt (of in ieder geval de distributieve ruimte) nabij locatie de Bats zal moeten verdwijnen. Dit is nu een goed lopende buurtsupermarkt en volgens het bestemmingsplan Lage Horst is daar ook detailhandel voorzien. De vraag is welke andere functie de gemeente Groesbeek geschikt acht voor de supermarkt (Albert Heijn) op locatie de Bats als dit geen supermarkt meer mag zijn; immers in de berekening van de gemeente worden de vierkante meters van deze buurtsupermarkt verrekend met de meters in plan Dorpstraat-Mariendaal. De WMG concludeert dat je deze meters alleen kunt meetellen als de supermarkt aan de Bats geen bestemming detailhandel/supermarkt meer krijgt. In het zienswijzeverslag van de gemeente wordt op pagina 11 gesteld dat er geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over locatie de Bats, maar dat is aldus de WMG wel nodig om de m² mee te nemen in de onderbouwing van m² supermarkt in het bestemmingsplan Dorpstraat-Mariendaal. Het onderzoeksbureau DTP is overigens bij de beantwoording van de vraag of er duurzame ontwrichting optreedt uitgegaan van het feit dat de verplaatsing van de m² van de Bats richting het centrum gerealiseerd wordt en er effectief dus nog 850 m² nieuwe m² moeten worden toegevoegd. De vraag is wanneer de gemeente de functie van locatie de Bats niet aanpast en er dus feitelijk sprake is van een toename van 1.650 m² niet alsnog sprake is van duurzame ontwrichting.

Tenslotte concludeert het bureau zowel in de quickscan als in het DPO dat een sterke fysieke relatie als randvoorwaarde voor ontwikkelingen nodig is tussen het Marktpllein (Hema etc.) en de winkels nabij Mariendaal. Hoe is dit mogelijk als er 1. rekening mee moet worden gehouden dat de spoorlijn weer in gebruik wordt genomen en 2. de ecologische verbindingszone (spoorlijn en omgeving) te veel doorsneden wordt. Tevens blijkt uit het geluidsonderzoek dat de bebouwing die richting de spoorlijn (en dus richting het marktpllein) is gericht juist de luwe kant (geen balkons etc.) moet richten op het marktpllein; zogenaamde dove gevels.

Woningbouwbehoefte

In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt hoe het extra aantal van 100 woningen, naast de vervanging van de sloop van woningen van het zorgcentrum Mariendaal, dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt zich verhoudt met andere plannen in (het centrum van) Groesbeek. Een teveel aan uitvoerbare plannen (zeker in hetzelfde segment) kan stilstand van de bouw van woningen tot gevolg hebben, omdat de verkooppercentages per project onder de bouwstartnorm komen te liggen. Door de crisis is deze bouwstartnorm bijna 100%. Ook is het belangrijk om inzicht te krijgen in de harde en zachte bestemmingsplancapaciteit (inclusief

faserings) van alle plannen in het centrum. Pas dan wordt helder of het BP Dorpstraat-Mariendaal in zijn huidige vorm noodzakelijk is vanuit een volkshuisvestelijk belang. De informatie die is bijgevoegd geeft dit beeld niet, waardoor de realisatie van het plan onvoldoende wordt onderbouwd.

Uit cijfers van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (Koersnota verstedelijking 2010-2020, p.46, 11 maart 2010) (bijlage 2) blijkt dat Groesbeek per 1-1-2010 zo'n 660 woningen in harde bestemmingsplannen heeft, terwijl er volgens de prognose slechts behoefte is aan 270 woningen (tot 2020). Het getal van 270 is inclusief de herstructureringsopgave. Dit is een overcapaciteit van 400 woningen. Ook uit de cijfers van de provincie Gelderland die de gemeente aanhaalt in het zienswijzeverslag blijkt niet dat er bovenop de 660 woningen in harde plannen nog woningen nodig zijn. In het Woningmarktonderzoek 'Wonen in Groesbeek, Ubbergen en Heumen (bijlage 3) staat op pagina 33, gebaseerd op provinciale richtcijfers, dat er tot 2020 nog ruimte voor 320 huishoudens moet worden gevonden. Op basis van deze staatjes is het hard maken van nog meer zachte plannen, en dus ook het bestemmingsplan Dorpstraat-Mariendaal, niet noodzakelijk en zelfs onwenselijk. Bij bestemmingsplannen bestaat een wettelijke plicht om deze binnen 10 jaar te realiseren en ook nu al komt de uitvoerbaarheid dus in de knel. Nog meer harde plancapaciteit verergerd dit probleem! De gemeente zal dus of bestaande harde plannen moeten omcatten (en dit op zijn minst moeten onderzoeken) of afzien van het huidige plan.

Exploitatieplan

In het exploitatieplan staat dat er voor waterpartijen/-gangen €220.771 en groenvoorzieningen €877.567 wordt uitgetrokken. Dit is bijna 1,1 miljoen euro en wij zijn blij met deze investering. Wat ons zorgen baart is dat er een tekort is van +/- 1,7 miljoen. De subsidie van de provincie dekt een deel, maar een tekort zal blijven bestaan.

Verder is het exploitatieplan gebaseerd op het ontwerp-bestemmingsplan dat aan de Stationsweg de bestemming verkeer voorziet. Dit is tegenspraak met het beeldkwaliteitsplan dat daar groen en water voorziet. De vraag is hoe de kosten tav dit groen/water zijn meegenomen in de exploitatiebegroting.

Verder zegt de exploitatieovereenkomst alleen iets over het plangebied, terwijl de Groesbeek niet ophoudt bij het plangebied (mn richting Hoflaan/Mariendaalseweg). Is het mogelijk om via een post bovenwijkse voorzieningen een deel van het verder trekken van de Groesbeek mee te nemen in de exploitatie. Zo nee dan is onze vraag hoe het verdere tracé van de Groesbeek wordt gefinancierd.

Een andere belangrijk punt is dat in de exploitatieovereenkomst wordt uitgegaan van realisatie in 2016. De ontwikkelaar heeft echter geen bouwverplichting en gezien het grote aantal plannen in Groesbeek en de crisis op de woningmarkt is het de vraag of mn het plandeel van Van Erk voor 2016 gerealiseerd wordt. Wat gebeurt er als dit niet het geval is en heeft dat gevolgen voor het bovengronds halen van de Groesbeek en de andere groenvoorzieningen.

Economische uitvoerbaarheid/

Over de verkoopbaarheid van de woningtypes en de behoefte aan de commerciële ruimtes wordt niets gezegd. Bedenk dat projectontwikkelaars heden ten dage pas gaan bouwen als 90 tot 100% van de woningen verkocht zijn. Al met al een hoop risico's die in ieder geval beschreven moeten worden in de paragraaf economische uitvoerbaarheid. Nu wordt alleen geconcludeerd dat de plannen in financiële zin haalbaar zijn. Ook wordt in de paragraaf economische uitvoerbaarheid niets gezegd over het feit dat het plan geen bouwverplichting kent, maar wel in 2016 gerealiseerd zou moeten zijn. Verder zijn de woningen volgens de

prognoses niet nodig en bouwen voor leegstand lijkt ons zowiezo niet economisch uitvoerbaar. Tenslotte is de Rabobank nog steeds niet verplaatst, terwijl dit een randvoorwaarde is voor het realiseren van het plan. Deze overweging hoort thuis in de paragraaf economische uitvoerbaarheid.

Geluid en externe veiligheid in relatie tot spoorlijn

De verwachte geluidsoverlast van het reactiveren van de spoorlijn is naar verwachting hoger dan gemeente heeft berekend. Er wordt uitgegaan van algemene statistieken van VROM (op basis van 50 meter) die vervolgens zijn gemodelleerd. Onderzoeken elders geven aan dat op 20 meter van een spoorlijn wonen kan leiden tot veel geluidsoverlast. Het is niet wenselijk om zo dicht nabij de spoorlijn te bouwen ook al rijdt er op dit moment geen trein.

De gemeente concludeert verder geen bronmaatregelen te moeten nemen omdat er geen trein rijdt. De gemeente neemt hier mee een groot risico, aangezien er een reële kans is dat dit in de toekomst wel gaat gebeuren. De gemeente moet hier in haar beleid op anticiperen en in ieder geval aangeven hoe ze wil handelen bij reactivering van de spoorlijn. In het zienswijzeverslag concludeert de gemeente op pagina 13 dat de reële verwachtingswaarde van reactivering voorlopig 0 is. Dit terwijl er op 21-03-2011 een onderzoek van de stadsregio Arnhem-Nijmegen is opgeleverd met een positief advies inzake de reactivering van de spoorlijn Nijmegen-Kleve. (link:

<http://www.destadsregio.nl/images1/stadsregio/bestanden/20110207%20-%20Eindrapport%205%20definitief.pdf>)

Naar de mening van de WMG moet de gemeente Groesbeek in haar analyse (over geluid en externe veiligheid) ook de situatie meenemen in het geval de dienstregeling wordt hervat. Zeker nu de Stadsregio, maar ook partijen in Duitsland steeds meer overtuigd raken van een reactivering van de spoorverbinding door middel van lightrail.

Tenslotte is het geluidsonderzoek gebaseerd op de oude plannen van Belin. De vraag is of de plannen van Van Erk ook rekening houden met het aspect geluid. Met name waar het gaat om de dove gevels richting de spoorlijn is het nieuwe plan van Van Erk niet duidelijk. In het beeldskwaliteitsplan op pagina 10 zijn balkons en grote glazen wanden ingetekend; hetgeen niet als een dove gevel kan worden aangemerkt. Wij willen dat de geluidswaarden worden gebaseerd op de situatie dat er wel een reactivering van de spoorlijn Nijmegen-Kleve heeft plaatsgevonden. Dat betekent waarschijnlijk het doorlopen van een procedure tot het verhogen van de grenswaarden en serieuzer kijken naar bronmaatregelen.

Parkeren

Parkeren wordt nu vooral berekend op de behoeftes binnen het plangebied. Niet meegenomen zijn de behoeftes van mensen die hun auto parkeren in het plangebied, maar gedurende de dag buiten het plangebied verblijven. Ook is het verdwijnen van de parkeerplaatsen nabij de Rabobank en de oude Blokker-locatie niet meegenomen in de berekening. Deze plaatsen waren ook mede bedoeld voor de winkels Kruidvat, bakker Hans en groenteboer van Haaren. Deze compensatie moet terugkomen in de berekening, aangezien het niet alleen gaat om het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen, maar ook om vervangende parkeerplaatsen.

Verder worden parkeergelegenheden mede gebaseerd op kengetallen. De gemeente rekent voor de medewerkers van Mariendaal 8 plekken wat erg weinig is. Bovendien werken deze mensen niet alleen van 9.00 tot 17.00, zoals in de berekening is aangegeven. Verder wordt geen rekening gehouden met de medewerkers van de commerciële ruimtes en de horecagelegenheid. Verder blijkt er op de vrijdagavond een enorme belasting te ontstaan.

Onduidelijk is waar deze piek wordt opgevangen. Het parkeeronderzoek is dus niet overtuigend en wij verwachten dat bij realisatie van het bestemmingsplan er op termijn toch meer parkeerplekken nodig zullen zijn die dan (bv via wijziging van het BP) in het 'groen' gerealiseerd worden, dat mogelijk ten koste van De Groesbeek.

Hoogachtend,

Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

mw. J. van der Vegt
voorzitter

Werkgroep Milieubeheer Groesbeek
Postbus 26
6560 AA Groesbeek