



WERKGROEP MILIEUBEHEER GROESBEEK

Postbus 20, 6560 AA Groesbeek

Gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders van Groesbeek
Postbus 20
6560 AA Groesbeek

Groesbeek, 29 december 2010

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dorpstraat-Mariëndaal

Geachte leden van de Raad, geacht College,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van de Werkgroep Milieubeheer Groesbeek (WMG) op het ontwerp-bestemmingplan Dorpstraat-Mariëndaal.

ALGEMEEN

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpstraat-Mariëndaal is een zeer ambitieus plan, waarbij op een kleine oppervlakte grote bouwvolumes gerealiseerd worden. Dit gaat zelfs zover dat het huidige park hieraan dreigt te worden opgeofferd. Hiermee doelen wij op de realisatie van gebouw C in het park. Voor ons is de realisatie van dit gebouw op de geplande locatie onacceptabel. De gemeente maakt in het bestemmingplan onvoldoende duidelijk of het bouwen op deze locatie (gebouw C) werkelijk 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 parkeeraanlyse niet overtuigend. Voorts merken we op dat een bouwverplichting voor ontwikkelaar van Erk ontbreekt met het risico dat straks alleen het plandeel Mariëndaal (projectbesluit) wordt gerealiseerd.

Tenslotte vinden wij het opmerkelijk dat er geen inhoudelijke reactie is gekomen op onze zienswijze op het vorige ontwerpbestemmingsplan Dorpstraat-Mariëndaal, waardoor wederom het hele plan beoordeeld moet worden en bekeken moet worden of en in hoeverre er tegemoet is gekomen aan de gemaakte opmerkingen.

HAALBAARHEID, UITVOERBAARHEID EN NOODZAAK

Noodzakelijkheid en onderbouwing commerciële ruimtes

Na de zienswijze op het vorige ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente alsnog een Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd. De conclusies die in het ontwerpbestemmingsplan 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 genotsmiddelen (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. Verder blijkt uit het exploitatieplan dat er 4.844 m² wordt toegevoegd en niet 4.300 m².

Dieper op het DPO ingaand blijkt dat de supermarkten Aldi, Lidl, 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. Wij zouden graag vernemen waarom t.o.v. van de quickscan een andere definitie is gekozen voor het centrumgebied en waarom nu alleen supermarkt Jan Linders nog tot het centrumgebied behoort. Verder vinden wij dat de Aldi en de 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, 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.

Geruchten gaan 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 m.b.t. verplaatsingen en locaties om de 4.300 m² commerciële ruimte in plan Dorpstraat-Mariëndaal 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 en 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-Mariëndaal dus nieuw toe te voegen vierkante meters zijn. Ook wordt gesteld dat er ruimte is voor 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 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 functie de gemeente Groesbeek geschikt acht voor de locatie Albert Heijn aan de Bats als dit geen supermarkt meer mag zijn; immers worden vierkante meters van deze verplaatsing verrekend met de meters in plan Dorpstraat-Mariëndaal. In het kader van de economische uitvoerbaarheid moet duidelijkheid worden geschapen over de locatie de Bats. Verder betekent het verplaatsen van de 800 m² aan de Bats dat er altijd nog 850 m² aan supermarktruimte wordt toegevoegd. Zoals eerder gesteld is hiervoor geen ruimte!

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 Marktplein (Hema, etc.) en de winkels nabij Mariëndaal. Hoe is dit mogelijk als er 1) rekening mee moet worden gehouden dat de spoorlijn weer in gebruik wordt genomen en 2) de ecologische verbindingzone (spoorlijn en omgeving) te veel doorsneden wordt. Tevens blijkt uit het geluidsonderzoek dat de bebouwing die richting de spoorlijn (en dus richting het marktplein) is gericht juist de luwe kant (geen balkons etc.) moet richten op het marktplein (de zogenaamde dove gevels).

Woningbouwbehoefte

In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoe het aantal woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt zich verhoudt tot 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 verkoopprijspercentages 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 fasering) van alle plannen in het centrum. Pas dan wordt helder of het bestemmingsplan Dorpstraat-Mariëndaal 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) 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 (tot 2020). Dit is een overcapaciteit van 400 woningen. Op basis van dit staatje is het hard maken van nog meer zachte plannen niet noodzakelijk en zelfs onwenselijk. Bij een te grote voorraad harde en uitvoerbare plannen komt geen enkel plan aan een verkooppercentage van boven de 80%. In betere tijden zouden ontwikkelaars nog wel gaan bouwen, maar nu dient hun afzet gegarandeerd te zijn. Het ongelimiteerd hard maken van plannen werkt dus averechts en bovendien zijn de extra woningen dus niet nodig. Dit geldt wat ons betreft zeker voor de woningen in gebouw C (parkgebouw).

Exploitatieplan

In het exploitatieplan staat dat er voor waterpartijen/-gangen €220.771,- en voor groenvoorzieningen €877.567,- wordt uitgetrokken. Wij zijn blij met deze investeringen, maar wat ons zorgen baart is dat er een tekort is van ca. 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 op deze locatie 'groen' en 'water' voorziet. De vraag is hoe de kosten hiervan zijn meegenomen in de exploitatiebegroting.

Verder zegt de exploitatieovereenkomst alleen iets over het plangebied, terwijl de beek de Groesbeek niet ophoudt bij het plangebied. 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 met name 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 deze paragraaf 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 sowieso 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 ook in deze paragraaf.

Geluid en externe veiligheid in relatie tot spoorlijn

De verwachte geluidsoverlast m.b.t. het reactiveren van de spoorlijn is naar verwachting hoger dan gemeente heeft beredeneerd. 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 hiermee een groot risico, aangezien er een reële kans is dat dit in de toekomst en mogelijk al op relatief korte termijn 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 rapport over externe veiligheid wordt uitgegaan van het huidige feit dat de spoorlijn Nijmegen-Kleve wordt gebruikt voor fietslorries. Naar onze mening moet de gemeente in haar analyse ook de situatie meenemen in het geval de dienstregeling wordt hervat.

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 beeldkwaliteitsplan 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 het serieuzer kijken naar bronmaatregelen.

Welstand en beeldkwaliteit

Het is goed om te lezen dat de gemeente zich nu houdt aan de door haar zelf opgestelde procedure inzake de wijziging van de Welstandsnota. Wel vinden we dat dit een specifiek besispunt moet zijn voor de Raad. Inspraak conform de voorwaarden uit de Welstandsnota zou eerst moeten hebben plaatsvinden alvorens het bestemmingsplan ter visie te leggen. Pas als de voorgestelde wijziging van de Welstandsnota met positief gevolg de Awb. procedure heeft doorlopen, kan het bestemmingsplan rekening houden met de nieuwe kaders. Verder blijft het opvallend dat allerlei op de lange termijn gerichte visies moeten worden aangepast omwille van de realisatie van projecten en bestemmingsplannen. De vraag is wat er van het ruimtelijk beleid terecht komt als de visie bij ieder project steeds moet worden aangepast.

DE OPENBARE RUIMTE

Wij zijn blij met de ruimte die voor de Groesbeek en de spoorbeek gereserveerd wordt in dit plan en dat er wandelmogelijkheden gecreëerd worden. Als WMG zijn wij daar altijd een warm voorstander van geweest. Toch willen wij hierbij wat opmerkingen plaatsen.

De Groesbeek

Zoals wij in een eerdere zienswijze hebben aangegeven, vinden wij het jammer dat daar waar de Groesbeek de Dorpsstraat kruist, naast de Groesbeek een brede straat gepland is die als ingang voor de parkeergarage moet dienen. Hierdoor wordt het profiel van de beek ons inziens onnodig versmald. Door deze brede ingang is het evenwicht tussen breedte beek(dal) en wegdek onevenwichtig. Daarnaast zijn er nog twee inritten ter bevoorrading inbandig gepland. Er liggen dus maar liefst 5 rijstroken naast elkaar (waarvan 3 inbandig). Dit lijkt ons een niet erg economisch gebruik van de schaarse ruimte en dus ongewenst. Wij hebben hiervoor een alternatief aangedragen: buiten komt maar één rijstrook voor de ingang. Hiermee wordt ca 3 m ruimte gewonnen. De inrit gaat na de ingang van de parkeergarage over in een bijna net zo'n breed wandelpad. De gemeente is in haar reactie op inspraakreacties op het voorontwerp helaas niet ingegaan op ons voorstel om te komen tot minder rijstroken. Daarom laten we deze suggestie hier staan.

De beek zelf zal nooit breder zijn dan 1 meter (zwarte buien uitgezonderd). We zitten immers bij de bovenloop. Van groot belang voor de belevingswaarde is de inrichting van het beekdal, waarin de beek stroomt. Die zal bij ons voorstel ca. 9 m breed zijn. Dat is voldoende om de loop daarin een slingerend karakter te geven en een oeverbegroeiing mogelijk te maken, die de loop een natuurlijk karakter zal geven: een lagere oever, vlakbij het water en een hogere oever die aansluit aan de bebouwing. Dat vroeger de beek een tijd lang als kasteelgracht gemodelleerd is geweest, doet eigenlijk niet meer te zake. Het kasteel staat er niet meer. Een groene invulling geven aan een beekdal is overigens niets bijzonders. Bij tal van herinrichtingen in stedelijk gebied elders in het land, en daarbuiten, worden dergelijke elementen in ere hersteld.

De Spoorbeek

De Spoorbeek zal een kunstmatige beek zijn, die met de Groesbeek het beekse karakter van 'GroesBEEK' vorm moet geven in het centrum van Groesbeek. Ook hier geldt dat het stromende karakter de identiteit is. Wij zijn tevreden met de toezegging van de gemeente dat het stromende karakter van de beek gegarandeerd wordt. Er is nog wat onduidelijkheid omtrent een ballustratie. Wij doelen daarmee op het hekwerk (ballustrade) dat langs het water gezet wordt om te voorkomen dat men erin valt. Een dergelijk hekwerk doet afbreuk aan de waterpartij. Wij pleiten voor een rand die aanmerkelijk lager is (het gaat hier immers om een kleine stroompje, niet om een kanaal).

Ecologische zone spoorlijn

Net als de gemeente zien wij graag dat de droge ecologische verbindingszone langs de spoorlijn functioneel in stand blijft in herinrichtingsplannen van het dorp. Wij hebben daar in het verleden al eens voorstellen voor gedaan en wij bieden graag onze expertise aan om hierover mee te denken.

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 Blokkerlocatie niet meegenomen in de berekening. Deze plaatsen waren ook bedoeld voor andere winkels in de directe omgeving. 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 Mariëndaal 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. Voorts blijkt er op de vrijdagavond een enorme belasting te ontstaan. Onduidelijk is waar deze piek wordt opgevangen. Het parkeeronderzoek is dus wederom niet overtuigend en wij verwachten dat bij realisatie van het bestemmingsplan er op termijn toch meer parkeergelegenheid nodig zal zijn die dan (bijv. via wijziging van het bestemmingsplan) in het 'groen' gerealiseerd gaat worden.

Water

Het is ons niet duidelijk of het waterschap de watertoets heeft bekeken. De resultaten van het overleg of hun reactie zitten niet bij de stukken die ter inzage zijn gelegd. Indien het waterschap niet om advies is gevraagd en/of er geen overleg is geweest, is dat in strijd met artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Wel blijkt uit de stukken dat het Waterschap in 2009 niet is betrokken bij het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Dorpstraat-Mariëndaal. Ze hebben daarover op 22 september 2009 een brief gestuurd naar de gemeente Groesbeek. Wij zijn benieuwd hoe de betrokkenheid van het waterschap is geborgd en hoe is omgegaan met de bezwaren die in de brief van 22 september 2009 door hen zijn geuit, aangezien wij deze ondersteunen.

Tot slot dringen wij erop aan, mede gelet op ervaringen in het verleden, om onnodig verwijderen van waardevolle bomen en overig bestaand groen ten behoeve van bebouwing te voorkomen. Dat wil zeggen dat de zaag niet bij voorbaat ter hand wordt genomen, maar op het moment dat zeker is dat een onderdeel van het plan ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

Wij zijn zoals altijd bereid onze zienswijze toe te lichten.

Hoogachtend,

Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

mw. J. van der Vegt
voorzitter