



Gemeenteraad van Groesbeek
Postbus 20
6560 AA Groesbeek

Groesbeek, 12 oktober 2009

Betreft: **zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dorpsstraat-Mariëndaal**

Geachte raad,

De Werkgroep Milieubeheer Groesbeek (WMG) geeft hierbij haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat- Mariëndaal.

ALGEMEEN

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat-Mariëndaal is een zeer ambitieus plan, waarbij op een kleine oppervlakte grote bouwvolumes gerealiseerd worden. Naar onze mening liggen er sterke financiële motieven onder de beeldkwaliteit van het centrumplan voor wat betreft de bouwlocaties in dit bestemmingsplan.

De WMG heeft grote moeite met het parkgebouw Blok C dat het park Mariëndaal sterk verkleint. De gemeente maakt in het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk of het bouwen in het groen werkelijk nodig is. Daarnaast vindt de WMG het "hoeksteengebouw" van gebouw Beekzicht met een hoogte van 26 m veel te hoog en sterk in afwijking met eerdere afspraken over de hoogte van gebouwen op deze locatie. Bij ieder nieuw beeldkwaliteitsplan/masterplan/stedebouwkundige visie wordt aangegeven dat er meer en hoger gebouwd mag worden (nu zelfs 7 bouwlagen!). Voor het financieel mogelijk maken van dit project wordt zelfs de welstandnota aangepast.

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. Tenslotte merken we op dat er weinig relaties worden gelegd met de andere centrumplannen. Niets wordt bijvoorbeeld gezegd over de locaties Marktplein, Jan Linders etc.

HAALBAARHEID, UITVOERBAARHEID EN NOODZAAK

Noodzakelijkheid en onderbouwing commerciële ruimtes

Allereerst stellen we vast dat er voor dit ontwerpbestemmingsplan (en voor het gehele centrum) geen Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) is uitgevoerd, maar slechts een zgn. Quick scan is gemaakt. In paragraaf 4.8 van de Toelichting stelt de gemeente dat er wel een DPO is uitgevoerd en verwijst zij vervolgens naar de Quickscan. Het bureau Droogh Trommelen en Partners geeft in haar Quickscan juist aan dat de Quickscan geen DPO is. Zij stelt dat voor een ruimtelijke onderbouwing bij een bestemmingsplan wel een DPO noodzakelijk is! Een DPO is erg belangrijk. Het is vereist om te bezien in hoeverre nieuwe winkels nodig zijn in verband met het voorkomen van leegstand en verpaupering. Tevens kan een gemeente daar haar programma aan ontleen. De vraag is hoe de gemeente aan het getal van 4.500 m² commerciële ruimte komt als daarvoor geen DPO is uitgevoerd. Wij vinden dat de gemeente Groesbeek op basis van een actueel DPO moet bezien of en aan welke branches behoefte is en of de ruimte echt noodzakelijk is.

Ten tweede is de inhoud van de Quickscan opvallend. Er staat voor branches in de categorie voedingsmiddelen (VGM) (tabel 3) dat het maximale aanbod voor het hele centrum 5.400 m² bedraagt. Groesbeek kent nu al een aanbod van 6.630 m². De conclusie in de Quickscan is dat er geen behoefte aan uitbreidingsruimte is. Zeker wanneer wordt gesproken van verplaatsing van de Albert Heijn die nu niet in het centrum is gelegen, maar daarbuiten.

Voor wat betreft de duurzame en overige goederen (DOG) is er nu een aanbod van 9.000 m² en is volgens de berekeningen van het bureau nog 1.000 m² uitbreiding mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat-Mariëndaal maakt 4.500 m² mogelijk. Deels zal hier naar verwachting sprake zijn van verplaatsingen, maar dat betekent ook deels leegstand elders. Verder neemt de verkeersdruk sterk toe door het toevoegen van het aantal m²s in het toch al drukke centrum. Ook hier wordt het aantal m²s dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet onderbouwd en lijken de conclusies uit de Quickscan te vragen om een nader onderzoek.

Tenslotte concludeert het bureau op basis van de Quickscan dat als randvoorwaarde voor ontwikkelingen een sterke fysieke relatie nodig is tussen het Marktpllein (Hema etc.) en de winkels op de locatie Dorpsstraat-Mariëndaal. Hoe is dit mogelijk als er ten eerste rekening moet worden gehouden met een hernieuwde ingebruikname van de spoorlijn en ten tweede de spoorlijn als ecologische verbindingzone in stand moet worden gehouden? Tevens blijkt uit het geluidsonderzoek dat de bebouwing die naar de spoorlijn (en dus naar het Marktpllein) is gericht, juist de luwe kant (geen balkons etc.) moet richten op de spoorlijn c.q. Marktpllein.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente geeft onvoldoende concreet aan of het plan economisch uitvoerbaar is. Volgens de WRO moet de gemeente een verantwoording geven met inzicht in de uitvoerbaarheid. Vele ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de verplaatsing van de Rabobank hebben invloed op de realisatie van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt niet stilgestaan bij de financiële crisis die veel impact heeft op de investeringsmogelijkheden van private, maar ook publieke partijen. Juist in deze tijd kan niet meer worden volstaan met een halve pagina met een nietszeggende toelichting. Wie het nieuws een beetje volgt weet bijvoorbeeld dat het zacht gezegd 'rommelt' bij SGBB. Over de verkoopbaarheid van de woningtypes en de behoefte aan de (dure) commerciële ruimtes wordt ook niets gezegd. Bekend is 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.

Woningbouwbehoefte

In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoe het aantal woningen 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 verkooppersentages 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 Dorpsstraat-Mariëndaal in zijn huidige vorm noodzakelijk is vanuit het belang van volkshuisvesting. In de ter inzage liggende stukken ontbreekt deze informatie, zodat de realisatie van het plan onvoldoende wordt onderbouwd.

Geluid en externe veiligheid in relatie tot spoorlijn

De verwachte geluidsoverlast als gevolg van het reactiveren van de spoorlijn is naar verwachting hoger dan de 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 het 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 hoeven nemen, omdat er geen trein rijdt. Men neemt hiermee 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 rapport over externe veiligheid wordt uitgegaan van het huidige feit dat de spoorlijn Nijmegen-Kleve wordt gebruikt voor fietslorries. Naar de mening van de WMG moet de gemeente Groesbeek in haar analyse ook de situatie meenemen in het geval de dienstregeling wordt hervat.

Welstand en beeldkwaliteit

Vanaf 1999 is er een aantal stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen voor het centrum geschreven. De laatste dateert van 2009, het beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat-Mariëndaal. In de loop der jaren zijn de oorspronkelijke plannen steeds meer opgerekt wat betreft aantallen woningen, m²s winkelruimte, te bebouwen oppervlakte en hoogte. Met het huidige plan geldt het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan uit 1999 niet meer, aldus de toelichting op pagina 5 van het Beeldkwaliteitsplan 2009. Ook het in december 2001 door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Centrumgebied (2001) komt hiermee voor deze locatie te vervallen. Dit is opvallend omdat de gemeente op pagina 22 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid het beleid uiteenzet van het Ontwikkelingsplan Centrumgebied (2001) als uitwerking van het Masterplan uit 1999. De vraag is waarom dit uitgebreid uiteengezet wordt als het niet meer vigerend is voor de betreffende locatie.

Verder missen wij in de toelichting van het bestemmingsplan de nota Welstand uit 2004. Volgens de inleiding van het Beeldkwaliteitsplan 2009 moet deze gezien worden als de stedenbouwkundige opzet en werkt zij aanvullend op de Welstandsnota. Deze kan dan ook gezien worden als een Gebiedsuitwerking zoals bedoeld in de Welstandsnota. Feitelijk wordt de bestaande paragraaf 4.2.1. "Gebiedsuitwerking Groesbeek" gewijzigd/nader uitgewerkt. Het algemene deel van de welstandsnota (par. 2.3) schrijft voor dat voor wijziging van de welstandsnota de procedure van afdeling 4.3 Awb van toepassing is. Inspraak conform de voorwaarden uit de Welstandsnota zou eerst moeten 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. Nu wordt voorbijgegaan aan de uitgangspunten van de Welstandsnota en wij menen dat de gemeente eerst deze procedure moet doorlopen. 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 dan van ruimtelijk beleid terecht komt.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 van de WRO geeft de voorwaarden aan waaronder geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat er voor de ontwikkeling van het betreffende gebied anterieure overeenkomsten zijn afgesloten, waardoor afgezien zou kunnen worden van vaststelling van een exploitatieplan. Een exploitatieplan bevat onder andere regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen, milieu- en archeologisch onderzoek en bodemsanering. De anterieure overeenkomst zat niet bij de stukken, maar de WMG wil graag weten hoe de kostenverdeling eruit ziet, vanwege het feit dat wordt aangegeven dat extra woningbouw ten opzichte van eerdere plannen noodzakelijk is, voor de betaalbaarheid van het plan.

DE OPENBARE RUIMTE

De WMG is blij met de ruimte die voor de Groesbeek en de spoorbeek gereserveerd wordt in dit plan en dat er groene wandelmogelijkheden gecreëerd worden. De WMG is 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 onnodig versmald. Door deze brede ingang is het evenwicht tussen de breedte van de beek(dal) en van het wegdek onevenwichtig. Daarnaast zijn er nog twee inritten ter bevoorrading inpandig gepland. Er liggen dus maar liefst 5 rijstroken naast elkaar (waarvan 3 inpandig). Dit lijkt ons een niet erg economisch gebruik van de schaarse ruimte en dus ongewenst.

Wij kunnen begrijpen dat bij het binnengaan van een parkeergarage het voor automobilisten moeilijk kan zijn een (donker) gebouw in te rijden en daar dan naar beneden te gaan. Wij hebben de volgende oplossing bedacht. Buiten komt maar één rijstrook voor de ingang. Hiermee wordt ca 3 m ruimte gewonnen. De inrit gaat na de ingang van de parkeergarage natuurlijk over in een bijna net zo'n breed wandelpad. De gemeente gaat in de inspraaknota niet in op de vraag waarom een rijstrook minder niet haalbaar is. Daarom handhaven we dit voorstel.

De beek zelf zal nooit breder zijn dan 1 meter (zware buien uitgezonderd). We zitten immers bij de bovenloop. Van groot belang voor de belevingswaarde is daarom 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 op de bebouwing.

De Spoorbeek

De Spoorbeek zal een kunstmatige beek zijn, die met de Groesbeek symbool staat voor de oorsprong van het dorp GroesBEEK. Ook hier geldt dat het stromende karakter de identiteit is. Wij zijn tevreden met de toezegging van de gemeente dat het stromend karakter van de beek gegarandeerd wordt. Ook voor dit water bepleiten we een zo natuurlijk mogelijke inrichting, bijvoorbeeld zonder hekwerken of balustrades die afbreuk doen aan de waterpartij.

Ecologische zone spoorlijn

Net als de gemeente wil de WMG dat de droge ecologische verbindingzone langs de spoorlijn functioneel in stand blijft in herinrichtingsplannen van het dorp. De WMG heeft daar in het verleden voorstellen voor gedaan en wil graag hierover meedenken.

Water

De watertoets die is bijgevoegd betreft een concept. Bovendien zijn de resultaten van het overleg met het Waterschap niet bij de stukken ter inzage gelegd. Het is bovendien onduidelijk of dat overleg al heeft plaatsgevonden. Dit onderdeel is in strijd met artikel 3.1.1. en 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Dat geldt ook voor het overleg met de andere instanties die in het eerstgenoemde artikel worden genoemd.

Parkeren

De WMG vraagt zich af of de parkeerparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan de toets der kritiek kan doorstaan. Parkeren wordt nu vooral berekend op basis van de behoefte binnen het plangebied. Niet meegenomen is de parkeerbehoefte van mensen die hun auto parkeren in het plangebied, maar gedurende de dag buiten het plangebied verblijven. Tevens wordt in het parkeeronderzoek uitgegaan van parkeerplekken buiten het plangebied die er nog niet zijn. Verder laat men volgens de tekst op pagina 50 van de toelichting parkeren in het groen toe. De vraag is hoe zich dit verhoudt tot de bestemmingsplanvoorschriften.

De benodigde parkeergelegenheid wordt mede gebaseerd op kengetallen. Hierbij zijn vraagtekens te zetten. De gemeente rekent bijvoorbeeld voor inwoners van woningblok A en B zo'n 0,3 parkeerplek per woning. De bestemming volgens de plankaart is echter 'gemengd' en 'wonen - gestapeld'. Dit betekent dat zonder bestemmingsplanwijziging ook andere doelgroepen die meer parkeerruimte nodig hebben, gebruik kunnen maken van de woningen. Per wooneenheid dient daarom in deze situatie, conform de mogelijkheden voortkomend uit de bestemmingsplanvoorschriften, te worden uitgegaan van een maximum aan benodigde parkeerplekken (tussen de 1,5 en 2 per wooneenheid), omdat de feitelijke bewoning en daarmee de parkeerbehoefte kan veranderen in de loop der jaren.

Het parkeeronderzoek is dus niet overtuigend en wij verwachten dat bij realisatie van het voorgestelde bestemmingsplan er op termijn toch meer parkeerplekken nodig zullen blijken te zijn. Wij vrezen dat die extra parkeerruimte dan, bijvoorbeeld via wijziging van het bestemmingsplan, in het 'groen' gerealiseerd zal worden, mogelijk ten koste van de Groesbeek.

DE BEBOUWING

De WMG vindt de voorgestelde bebouwing in het algemeen aan de hoge kant. Ook zijn de bouwvolumes zeer fors. In de plannen die indertijd ontwikkeld werden was steeds sprake van een mix van 4-5 bouwlagen. Het zijn er nu bijna steeds 5 geworden (de halve bouwlaag van de parkeergarage boven het maaiveld meegerekend). Het onderscheid dat het Beeldkwaliteitsplan 2009 wil maken in bouwlagen en (woon)kappen doet daar niets aan af.

Parkgebouw, Blok C

Dit gebouw is in het huidige park van Mariëndaal geprojecteerd. De WMG vindt verkleining van het park ongewenst. Het doet sterk afbreuk aan de beleevingswaarde van het park en vormt een ernstige aantasting van de ecologische en cultuurhistorische waarde van deze plek. Wij vinden dat dit gebouw niet gebouwd moet worden.

Beekzicht

Het hoeksteengebouw mag volgens de bestemmingsplanvoorschriften maar liefst 26 meter hoog worden! Dit vinden wij veel te hoog. Deze hoogte komt overeen met 7 bouwlagen, ongehoord voor Groesbeekse begrippen. Het past niet in de maat en schaal van Groesbeek. In de omgeving zijn geen andere gebouwen te vinden of toegestaan met een vergelijkbare hoogte (afgezien wellicht van de toren van het Protestantse kerkje). Het zou vervangen kunnen worden door een hoeksteengebouw zoals we bij het Marktzichtgebouw zien, een kleine verhoging van hooguit een halve bouwlaag.

Duurzaam bouwen

Hoewel de gemeente in de inspraaknota aangeeft voorstander te zijn van duurzaam bouwen, wordt er in de plannen niet over gerept. Weliswaar wordt het onderwerp niet geregeld in een bestemmingsplan, maar dergelijke zaken worden wel besproken en becijferd tijdens de planontwikkeling. Voor de WMG is het van belang hoe milieuvriendelijk de gebouwen zijn en welke maatregelen in de planning zitten om tot die duurzaamheid te komen.

Wij zijn zoals altijd bereid onze zienswijze toe te lichten.

Hoogachtend,
Wergroep Milieubeheer Groesbeek

mw. J. van der Vegt
voorzitter