Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)

Opsteller	Dave te Braake	**Collegebesluit**	28 februari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	5 april 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) van donderdag 22 september tot en met woensdag 2 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor ongewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP10008-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het toevoegen van 1 nieuwe woning in het plangebied;
2. De zienswijzennota Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Het plangebied is momenteel in gebruik voor één woning. Op het perceel waren tot voor kort nog wat kassen aanwezig. Deze kassen werden in het verleden bedrijfsmatig gebruikt, maar de gronden zijn inmiddels al jarenlang tot Wonen bestemd. Naast de woning, op het deel waar de nieuwe woning is gepland, is een dierenweide met wat bijgebouwen gelegen, o.a. dierenverblijf en een garage. Ook deze bijgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Tot begin 2019 is circa 5500m2 van het plangebied in gebruik geweest als zorgboerderij.
De eigenaar van het perceel is voornemens 1 nieuwe woning in het plangebied te ontwikkelen.
De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan, omdat er een woning wordt toegevoegd zonder dat daar een bouwvlak is gelegen. Ook worden de bestemmingen Wonen en Tuin bij de bestaande woning herbegrensd.

Beoogde impact
Het voorliggende bestemmingsplan “Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van de nieuwe woning.
Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: *We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen*.
Doel: *We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.*
Activiteit: *We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).*

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad
Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.
In voorliggend bestemmingsplan is er aandacht voor de ligging aan het historische lint, en het belang van doorzichten en open achtertuinen. De bestemming Wonen is daarom verkleind. Voor de resterende gronden is de bestemming Tuin opgenomen. Dit zijn de zogenaamde 'zijtuinen' en het achterste deel van het perceel. De bouwmogelijkheden voor de nieuw te bouwen woning is bepaald aan de hand van kuubs voor kuubs; het aantal kuubs dat gesloopt wordt kan ook weer gebouwd worden. Op het perceel waren een kas met een bijgebouw, een garage, een dierenverblijf en een blokhut aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Gezamenlijk biedt dit de mogelijkheid om een woning met bijgebouwen te realiseren van 1.000 m3. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.

1.2 Stikstof
Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.10.1.1 en bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan
Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”
Door Staring Advies is op 21 december 2021 een Quickscan natuurtoets uitgevoerd, zie bijlage 4 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied hooguit incidenteel gebruikt door een enkel rondzwervend en foeragerend exemplaar. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig. De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn

1.5 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat
Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen.

1.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De nieuwe grondgebonden woning is ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) van donderdag 22 september tot en met woensdag 2 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De Zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor ongewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

1.2 De voorkeurswaarde voor industrielawaai wordt overschreden.

In de Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh) worden grenzen gesteld aan de geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Het gaat daarbij om de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen. Aan de Bredestraat 75 te Nijmegen wordt één nieuwe woning binnen de geluidzone van industrieterrein Nijmegen-west/Weurt gerealiseerd. Uit het zonebeheer rekenmodel, blijkt dat de voorkeurswaarde voor industrielawaai wordt overschreden, zodra het industrieterrein akoestisch vol is. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit hogere waarde is een zienswijze ingekomen.

Financiën

De betreffende locatie is particulier terrein. De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., ten gevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging, in het openbaar gebied, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Conform het gestelde in artikel 6.12 Wro is er geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten, ten gevolge van deze ontwikkeling, in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn kunnen in deze periode beroep indienen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegelijkertijd zal het besluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage worden gelegd. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels met bijlagen. De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 6 van de toelichting op het bestemmingsplan
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)