Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 11 (Wolfskuilseweg 254)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	12 maart 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	24 april 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254) heeft in de periode van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken.
In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Ambtelijk zijn de onderzoeken stikstof vervangen i.v.m. nieuwe versie van de AERIUS Calculator van 5 oktober 2023. De uitkomst veranderd niet. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254) vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP10011-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.

Aanleiding
De gemeente heeft een verzoek ontvangen om voor een gedeelte van het perceel Wolfskuilseweg 254 het bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat om het perceel, kadastraal bekend als: gemeente Neerbosch, sectie G, nummer(s) 235 en 237. Met het plan wordt beoogd om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning te realiseren in de nabijheid van de bestaande woning.
Op het perceel is slechts 1 woning toegestaan. Derhalve is een bestemminsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254) heeft in de periode van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Het besluit was gepubliceerd op www.overheid.nl en was zowel digitaal als fysiek te raadplegen in de Stadswinkel. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254) vast te stellen.

Beoogde impact
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning mogelijk.

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 Door deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning te realiseren.

In maart 2018 is de subregionale woonagenda in de colleges van de subregio vastgesteld. Met een regionale kop en die subregionale bijdragen is de woonagenda ook door de provincie vastgesteld.
In de subregionale woonagenda wordt uitgegaan van zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten. In de kwantitatieve uitgangspunten komt naar voren dat we gaan voor een versnelling in de woningbouw, waarbij 70% van de richtlijn van ongeveer 16000 woningen tot 2027 nog voor 2022 wordt opgeleverd. Een enorme opgave, waarin ook dit plan een bijdrage levert.

1.2 De bestemmingsplanherziening 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. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woningen. Zie ook paragraaf 4.14 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie bijlagen 2 en 3 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.4 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

1.5 De effecten van het wegverkeersgeluid en industrielawaai zijn in beeld gebracht

Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer en het gezoneerde industrieterrein is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeerslawaai) en 50db(A) (Industrielawaai) . De maximaal toelaatbare waarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB en 55 dB(A) industrielawaai worden niet overschreden.

Dit betekent dat deze woningen alleen gerealiseerd kunnen worden als er een Hogere waarde besluit wordt genomen. Een Hogere waarde besluit kan enkel worden genomen met inachtname van de beleidsregels Hogere waarde van de gemeente Nijmegen. Voor deze locatie kan er aan deze regels voldaan worden.

1.6 Bedrijven en milieuzonering
Het perceel ligt op voldoende afstand van omliggende bedrijven en bevindt op ongeveer 250 meter en daar buiten de richtafstand van 200 meter van het bedrijventerrein Noord-Oostkanaalhavens. Binnen het kerngebied van de Noord Oostkaalhavens is bedrijvigheid tot categorie 5.2 toegelaten. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een richtafstand van 500 meter naar het plangebied en ligt dus over het plangebied. Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat er ter plaatste van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat bereikt kan worden. De nieuwe vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning ligt op een grotere afstand van het bedrijventerrein en de Energieweg dan de reeds bestaande woning aan de Wolfskuilseweg 254.

1.7 Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden betrokken.
De omvang, het ontwerp en de inpassing van het project is besproken met de omwonenden. Zie ook paragraaf 7.2 in het bestemmingsplan en bijlage 4 bij de toelichting.

1.8 Ambtelijke aanpassing
De onderzoeken stikstof zijn geüpdatet i.v.m. nieuwe versie van de AERIUS Calculator van 5 oktober 2023. De uitkomst veranderd niet.

Kanttekeningen
Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Financiën
De gemeentelijke kosten ten gevolge van deze ontwikkeling worden middels het heffen van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet 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 initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in een 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 bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het niet eens zijn met besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, 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 het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254)
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kanaalhavens – 11 (Wolfskuilseweg 254);
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan
    - Aeriusberekening, beoogde situatie
    - Aeriusberekening, bouwfase
    - Aeriusberekening 2023
    - Quickscan Flora en Fauna
    - Nader onderzoek Flora en Fauna
    - Akoestisch onderzoek geluid t.b.v. Hogere Waarde Besluit
    - Definitief besluit hogere Waarde
    - Rapport externe veiligheid
    - Participatieverslag
    - Archeologisch onderzoek
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan
    - Beleidsregels Parkeren