Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 43 (Griftdijk Noord 24

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	28 februari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	5 april 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om 5 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 5 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met ingang van 22 december 2022 heeft het bestemmingsplan Buitengebied Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de zienswijzennota samengevat en van een beantwoording voorzien. de zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W43-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De voorgestelde herziening maakt 5 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 5 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal is er 1 zienswijze ingediend die van een beoordeling is voorzien in de zienswijzennota.

Beoogde impact
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 Geen m.e.r.-procedure benodigd
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER (milieueffectrapportage) niet aan de orde is.

1.2 Door deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om 5 woningen te realiseren.
In de huidige situatie bestond deze mogelijkheid niet.

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 is het uitgangspunt 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.

1.3 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 4.13 Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 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 de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.5 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

1.6 De effecten van het wegverkeersgeluid zijn in beeld gebracht
Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Griftdijk Noord is bij 2 woningen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van van 48 dB. In geen geval is de geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde van 63 dB. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarden, wordt een besluit hogere grenswaarden genomen. De hoogte waarde bedraagt 53 dB.

1.7 Er Flora en Fauna onderzoek gedaan, waaronder kleine marterachtigen
Er zijn geen waarnemingen gedaan van kleine marterachtigen of marterachtigen.

1.8 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 7.3 in het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzennota legt de zienswijzen naast ons vastgestelde beleid

In de zienswijzennota geven we onze reactie op de zienswijze die is binnengekomen. De zienswijzen heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit hebben we uitgelegd in de zienswijzennota. Onder het kopje 'kanttekeningen' vindt u meer informatie over de zienswijzen.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant en is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en daarom hoeft er bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Kanttekeningen
1.1 Er is 1 zienswijze ingediend
Hierin geeft een omwonende aan wat zijn zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De genoemde zorgen en bezwaren gaan over de afstand van de nieuwbouw tot de Griftdijk, communicatie en planschade. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:
Planregels

Financiën
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg
Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen
a. Bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24), bestaande uit:
    1. Regels en toelichting
    2. Verbeelding
    3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
b. Zienswijzennota (Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24)