Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 45 (Griftdijk Noord 20)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	22 november 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	21 december 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om 7 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 7 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met ingang van 29 september 2022 heeft het bestemmingsplan Buitengebied Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) 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 geleid tot het aanpassen van de hoogte van de erfafscheiding. Er zijn daarnaast juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W45-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De voorgestelde herziening maakt 7 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 7 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 7 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 4 woningen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde 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 54 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 geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De andere punten die genoemd worden in de zienswijze passen niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente Nijmegen. 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 ontsluiting, erfafscheidingen en afstand van de nieuwbouw tot de Griftdijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:
Planregels
Artikel 5.2.2 sub f lid 2 is de bouwhoogte voor erfafscheidingen aangepast naar van 2 meter 1 meter.

Ambtshalve aanpassing
Toelichting
Paragraaf 4.9 Flora en Fauna is aangevuld met de conclusies uit het nader onderzoek Flora en Fauna.

Bijlagen
Bij de toelichting zijn 2 nieuwe bijlagen opgenomen:
Bijlage 7: Nader onderzoek flora en fauna
Bijlage 8: gemaakte afspraken over compensatiemaatregelen Flora en Fauna

Verbeelding
De uitgifte van de kavels is iets gewijzigd, daardoor zijn bij de achtergelegen toekomstige woningen aan de Griftdijk kleine aanpassingen gedaan. Bouwvlak van bouwblok 5 en 6 zijn 1500 mm verplaatst richting perceel 7. De bijgebouwen van 5,6 en 7 zijn iets gewijzigd en is de optie voor een bijgebouw bij de meest rechts achtergelegen woning (perceel 7) komen te vervallen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn voor de 3 woningen aan de Griftdijk (de meest rechts gelegen gezien van de Griftdijk) de goot en nokhoogte aangepast naar 4,5 meter en 9,00 meter in plaats van 4 meter en 8,5 meter.

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 – 45 (Griftdijk Noord 20), bestaande uit:
    1. Regels en toelichting
    2. Verbeelding
    3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
b. Zienswijzennota (Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20)