Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Landschapszone - 14 (Griftdijk Noord 50)

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 Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) heeft in de periode van 16 november 2023 tot en met 28 december 2023 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.
Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd op het onderdeel archeologie.
Het bestemmingsplan is gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP24014-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 het perceel Griftdijk Noord 50 het bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat om het perceel, kadastraal bekend als: gemeente Nijmegen, sectie F, nummer(s) 27 en 165. Het bouwvlak van de bestaande woning wordt binnen het perceel verplaatst, om hier een nieuwe woning te realiseren. Daarnaast wordt er een extra woning op het perceel mogelijk gemaakt. De bestaande woning wordt gesloopt. Op het perceel is slechts 1 woning toegestaan. Derhalve is een bestemminsplanherziening noodzakelijk.

Voor dit bestemmingsplan is inmiddels de zienswijzenprocedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De nu volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogde impact
Door het vaststellen van het bestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) kan het bouwvlak van de bestaande woning binnen het perceel worden verplaatst, om hier een nieuwe woning te realiseren. Daarnaast wordt er een extra woning op het perceel mogelijk gemaakt.

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 om 2 vrijstaande 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 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 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 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 hoogste waarde bedraagt 54 dB.

1.6 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 bij de toelichting.

Kanttekeningen

1.1. Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd voor het onderdeel archeologie

De archeologische regeling in het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023. Artikel 9.1 wetgevingszone – waarde

archeologie is komen te vervallen en artikel 5 Waarde – Archeologie – 4 is toegevoegd met daarbij als bijlage bij de regels de AMZ-Cyclus . Tevens is in de toelichting paragraaf 4.12 Archeologie aangepast.

1.2. *De geluidsbelasting door verkeer is hoger dan de voorkeurswaarde*
Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Griftdijk Noord is bij de 2 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 hoogste waarde bedraagt 54 dB. De verlening van de hogere waarde is parallel aan de zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan doorlopen. Het ontwerp hogere waardenbesluit heeft ook ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit kan namens het college (in mandaat) worden genomen.

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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk noord 50) 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 Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- Verbeelding bestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50);
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan
    - Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2023
    - Aeriusberekening, beoogde situatie

    - Aeriusberekening, bouwfase
    - Quickscan Flora en Fauna
    - Nader onderzoek Flora en Fauna
    - Akoestisch onderzoek geluid t.b.v. Hogere Waarde Besluit
    - Definitief besluit hogere Waarde
    - Participatieverslag
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan
    - Beleidsregels Parkeren
    - AMZ- Cyclus