Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift'

Opsteller	Niels Spierings	**Collegebesluit**	19 september 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	1 november 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift', MER en het beeldkwaliteitplan 'Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' hebben van 9 maart tot 20 april 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan inclusief het MER en beeldkwaliteitplan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 20 zienswijzen. Voorgesteld wordt het Chw-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. De conclusies uit het MER Uitbreiding bedrijventerrein De Grift te aanvaarden;
2. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen uitbreiding Bedrijventerrein De Grift' vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP33600-VG01 met bijbehorende bestanden;
4. Het beeldkwaliteitplan Uitbreiding bedrijventerrein De Grift gewijzigd vast te stellen;
5. Af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening en een exploitatieplan op grond van artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet door burgemeester en wethouders te laten vaststellen zodra er een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend voor gronden met een bouwverbod, uitsluitend indien er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten om het kostenverhaal zeker te stellen.

Aanleiding
De Grift maakt al sinds de vaststelling van het 'Structuurplan land over de Waal' onderdeel uit van de Waalsprong en ligt in het meest noordelijke deel hiervan, tegen de A15 aan. In 2020 heeft uw college de Gebiedsvisie De Grift vastgesteld. De Grift is een gefragmenteerd gebied met veel bestaande bedrijvigheid. De Grift moet zich nu ontwikkelen tot een belangrijke werklocatie van Nijmegen. De ambitie is om in de Waalsprong niet alleen te voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte, maar ook om ruimte te bieden aan bedrijven met bijbehorende werkgelegenheid als duurzame economische dragers voor de stad. Grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen (De Grift en de Rietgraaf op grondgebied van Nijmegen en Park15 op grondgebied Overbetuwe) is het de bedoeling om de nu nog onbebouwde aangrenzende terreinen de komende jaren verder te ontwikkelen als bedrijventerrein. Voorliggend Chw-bestemmingsplan maakt de ontwikkeling en uitgifte

van nieuwe bedrijfskavels en aanpassen van de verkeersstructuur juridisch-planologisch mogelijk.

Beoogde impact
Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: Chw-bestemmingsplan) zorgt voor een juridisch-planologisch kader op basis waarvan de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift mogelijk wordt gemaakt. Vanwege de Chw-status van het bestemmingsplan zijn in het plan regels opgenomen die het mogelijk maken bedrijfsgebouwen voor XXL-logistiek te bouwen binnen de veiligheidszone (PR 10^{-6}-contour) van de bestaande windturbines langs de A15. Daarnaast zijn er – vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet – zogenaamde technische bouwregels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Concreet draagt dit voorstel bij aan de programma's Economie en toerisme (doel 1.5 We zorgen voor goede en duurzame werklocaties, inclusief onze aantrekkelijke binnenstad), Bereikbaarheid (doel 1.2 We hebben goed bereikbare (economische) kerngebieden, zowel op lokaal, regionaal als landelijk niveau) en Wonen en stedelijke ontwikkeling (Doel 1.1 We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening) uit de doelenboom.

Argumenten
1.1 *Het MER geeft inzicht in de milieueffecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift.*
Een MER is een rapport dat inzichtelijk maakt wat de effecten zijn van een plan op het milieu, inclusief cultuurhistorie en landschap. Het is een instrument om deze effecten expliciet te kunnen afwegen als bestuur, zodat een volwaardige en zorgvuldige afweging plaatsvindt. Hoe deze effecten te wegen, is een bestuurlijke keuze.

In het MER zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op een aantal milieuaspecten scoort de ontwikkeling neutraal (archeologie, luchtkwaliteit, water en gezondheid) of heeft het zelfs een positief effect (verkeer, klimaat en energie en bodem). Zo zorgen de beoogde infrastructurele maatregelen er voor dat de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied verbetert ten opzichte van de referentiesituatie. Daar staat echter tegenover dat de beoogde ontwikkeling op een aantal milieuaspecten (natuur, geluid, externe veiligheid en cultuurhistorie) tot een negatief effect leidt. Daarbij zijn wel enkele nuances te maken. Voor het aspect stikstof is de beoogde ontwikkeling an sich als negatief beoordeeld, maar door het intrekken van de toestemming voor het houden van vee van een nabijgelegen veehouderij, gelegen aan de Hoeksehofstraat 9 te Nijmegen, kan worden geborgd dat de stikstofdepositie op alle relevante gebieden (zogenaamde hexagonen uit het rekeninstrument Aerius) binnen de Natura2000-gebieden niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Er is per saldo (dus na saldering) zelfs sprake van een afname van de stikstofdepositie op de verschillende Natura2000 gebieden. Daarmee is sprake van een positief milieueffect. Ook ten aanzien van flora en fauna is een nuancering op zijn plaats. Als gevolg van de ontwikkeling zal een deel van het essentieel foerageergebied van de boomvalk en sperwer aangetast worden. Indien het verlies aan foerageergebied passend gecompenseerd wordt (conform kennisdocumenten en andere beschikbare protocollen), kan een ontheffing verkregen worden. Ook voor vleermuizen, steenmarters en huismussen geldt dat de beoogde

ontwikkeling met de juiste maatregelen geen negatief effect op de duurzame instandhouding van (de leefgebieden van) deze soorten heeft.

Bovenstaande neemt niet weg dat er op een aantal aspecten sprake is van een (licht) negatief milieueffect. Over de hele breedte genomen - wanneer de plussen en minnen tegen elkaar worden weggestreept en de bovenstaande nuances in acht worden genomen - is het milieueffect van de voorgenomen ontwikkeling (met en zonder doortrekking van de A15) als neutraal te boordelen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot onomkeerbare negatieve gevolgen voor het milieu zal leiden.

Tegen het MER zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorlopig advies van de commissie m.e.r.
De commissie voor de milieueffectrapportage is om advies gevraagd. Hiermee is het MER ook door inhoudelijke (onafhankelijke) deskundigen beoordeeld. De Commissie heeft op 10 mei 2023 een voorlopig advies uitgebracht waarin zij concludeerde dat het concreet maken van veel ambities, zoals voor duurzaamheid, geluid en verkeer, is doorgeschoven naar de aanbesteding. Hierdoor zijn er onzekerheden over het project en zijn de milieugevolgen nu onvoldoende in beeld. De Commissie adviseerde de ambities uit te werken en aan te geven in hoeverre dit als randvoorwaarden geldt voor de ontwikkeling. De onderbouwing van eerder gemaakte keuzes was volgens de Commissie niet goed in het rapport terug te vinden. Ook zijn er geen varianten onderzocht voor de verschillende mogelijkheden van het bedrijventerrein. Daardoor was het voor de Commissie onduidelijk of er opties zijn met minder milieugevolgen.

Reactie op het MER-advies
In haar advies constateert de Commissie m.e.r. dat er essentiële informatie voor de besluitvorming ontbreekt. Daarop heeft de werkgroep van de gemeente Nijmegen besloten dat er een aanvulling op het MER noodzakelijk is om tot een volledig onderzoeksrapport te komen. Het betreft aanpassingen en uitbreiding op:

- Alternatieven
- Concretisering van ambities voor duurzaamheid
- Geluid
- Verkeer
- Stikstof

Zodoende is een oplegnotitie bij het MER Uitbreiding bedrijventerrein De Grift Nijmegen opgesteld. Het rapport gaat in op het advies en werkt de hierboven benoemde punten verder uit.

Definitief advies van de commissie m.e.r.
Op 17 augustus 2023 heeft de Commissie haar definitieve advies uitgebracht (zie bijlage bij dit voorstel). Daarin concludeert de Commissie dat het aangevulde MER de doelstellingen concreter heeft gemaakt. Daardoor komen verplichtingen voor duurzaam bouwen en het optimaliseren van duurzame energie voldoende aan bod. Ook is het onderzoek naar geluid, verkeer en stikstof uitgediept en aangevuld. Hierdoor geeft het rapport meer inzicht in de milieugevolgen. Er is daarnaast een aanzet gemaakt voor een monitoringsprogramma. De Commissie vindt dat daarmee voldoende milieu-informatie beschikbaar is om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan. Wel beveelt de

Commissie de gemeente aan om de doelstellingen te vertalen in randvoorwaarden en dit te monitoren.

2.1 *Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om nieuwe bedrijvigheid te ontwikkelen en daarmee nieuwe werkgelegenheid.*
De uitbreiding van De Grift biedt ruimte aan circa 30 hectare netto bedrijventerrein: 15 hectare voor XXL-logistiek, circa 8 hectare voor regionale bedrijvigheid en circa 7 hectare voor kleinschalige lokale bedrijvigheid (klassiek-gemengd). Uitgaande van een gemiddelde uitgifte van 5 ha per jaar vanaf 2024 kan de uitbreiding van De Grift tot 2030 in de ruimtebehoefte voorzien. De uitbreiding van De Grift draagt hiermee substantieel bij aan de economische en werkgelegenheidsambities van Nijmegen.

2.2 *De uitbreiding van bedrijventerrein De Grift past binnen de regionale afspraken voor werklocaties (RPW).*
In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 hectare extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de plannen die zowel kwantitatief als kwalitatief voldoen. Gebaseerd op deze constatering hebben de Groene Metropoolregio en de provincie ingestemd met het verdelingsvoorstel van de ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen. Het integrale uitbreidingsplan voor De Grift is goedgekeurd door Ecorys aan de hand van een parallel beoordelingsproces. De extra ontwikkelruimte die in de 1e tranche aan De Grift is toebedeeld bedraagt 15 hectare voor XXL-logistiek en 8,4 hectare voor regionale bedrijvigheid. Naast het planaanbod zoals deze is afgesproken in het RPW kent De Grift nog 7,9 hectare uitbreiding voor lokale bedrijvigheid (kavels tot 5.000 m^2).

2.3 *Er is een stedenbouwkundig raamwerk opgeteld als basis voor een toekomstbestending en duurzaam bedrijventerrein.*
Uitgangspunt voor de ontwikkeling van De Grift is een duurzame gebiedsontwikkeling. Inpassing van bedrijvigheid vindt in nauwe afstemming plaats met de ambities voor duurzaamheid, groen en water. Voor de uitbreiding van De Grift is een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld dat uitgaat van de ontwikkeling van een groen bedrijvenlandschap in aansluiting op haar omgeving. Hiermee wordt een groene stadsentree gecreëerd. Op het bedrijventerrein komt een groenblauwe hoofdstructuur. Groen wordt ingezet voor waterberging, maar vormt ook de basis voor flora en fauna die voorkomt. In wisselwerking met de uitgeefbare kavels ontstaat er een klimaatadaptief watersysteem. De Grift biedt goede kansen als energie-opwekkend bedrijventerrein. Een minimumambitie hierbij is het benutten van beschikbare dakvlakken voor zonne-energie en het gebruik van duurzame energie. Hiertoe liggen kansen met het op de locatie aanwezige windpark en zonnepark. De diversiteit aan kavels en werkmilieus op De Grift bieden kansen voor circulaire reststromen. Bij een duurzame gebiedsontwikkeling horen ook duurzame gebouwen. Dit vertaalt zich in eisen ten aanzien van bouwmaterialen, hergebruik etc. volgens GPR en BREEAM.

2.4 *Dit bestemmingsplan zorgt vanwege de verbrede reikwijdte tot meer mogelijkheden voor borging van doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie*
Om de ambities van een modern, duurzaam bedrijventerrein ook planologisch te kunnen verankeren en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te borgen is dit plan

aangemeld bij het Rijk gedaan om in aanmerking te komen voor de Crisis- en herstelwet. Dit is gehonoreerd. Vanwege de Chw-status van het bestemmingsplan zijn er – vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet – zogenaamde technische bouwregels opgenomen, waarmee onder meer kan worden afgedwongen dat de dakvlakken van bedrijfsgebouwen constructief geschikt zijn voor de toepassing van zonnepanelen op het (gehele) dakvlak. Daarnaast is in de regels geborgd dat platte daken uitgevoerd moet worden in een lichte kleur (warmtewerend) of als groendak (verkoelend), met als doel hittestress te beperken. In dat kader is ook geborgd dat bij de aanleg van hoofdontsluitingen voor langzaam verkeer voorzien wordt in tenminste 30% schaduwgevend groen.

2.5 *Het bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de Griftdijk en kruising met de Stationsstraat teneinde de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te verbeteren.*
Om de bereikbaarheid van het gebied te vergroten worden de Griftdijk en de kruising Griftdijk-Stationsstraat aangepast. De rijbanen worden heringericht, er komen nieuwe kruispunten en er wordt extra ruimte geboden aan de fietsers middels een snelfietsroute richting Elst en Nijmegen-centrum. Deze verkeersmaatregelen maken onderdeel uit van de aanpak Afslag 38.

2.6 *Er is een passende beoordeling opgesteld omdat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand niet kunnen worden uitgesloten.*
Omdat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift niet kunnen worden uitgesloten, is een passende beoordeling van die effecten nodig (artikel 2.8 Wet natuurbescherming). Vanwege de noodzaak van een passende beoordeling, is besloten ook een plan-MER (artikel 7.2a Wet milieubeheer) uit te voeren. In het plan-MER is beoordeeld of en zo ja, welke belangrijke nadelige gevolgen de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift kan hebben voor het milieu. Zie hiervoor verder onder argument 2.1.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename van bedrijfsemissies, een verkeers-aantrekkende werking en een verandering in de verkeersituatie rondom het plangebied tot gevolg. Ook de bouw werkzaamheden voor de aanleg van het bedrijventerrein zorgen voor een stikstofemissie. De aanleg en in gebruik name van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift hebben effect op de depositie van stikstof op de nabijgelegen Natura2000 gebieden Rijntakken, Veluwe, Sint Jansberg, De Bruuk, Zeldersche Driessen, Binnenveld en Oeffelter Meent. Omdat de natuur in deze gebieden kwetsbaar is voor stikstof en de stikstofdepositie hoger is dan de kritische depositiewaarde (KDW), zijn negatieve effecten voor de habitats en soorten in dit gebied op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten.

Door gebruik te maken van externe saldering kan een toename van stikstofdepositie door de aanleg en het gebruik van het bedrijventerrein worden toegestaan. Door het intrekken van een toestemming voor het houden van vee van een nabijgelegen veehouderij, gelegen aan de Hoeksehofstraat 9 te Nijmegen, kan worden geborgd dat de stikstofdepositie op alle relevante gebieden (zogenaamde hexagonen uit het rekeninstrument Aerius) binnen de Natura2000-gebieden niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Als een agrarisch bedrijf stikstofrechten verkoopt, wordt er van rechtswege automatisch 30% in mindering gebracht voor de natuur; 70% is beschikbaar om te salderen. Er is per saldo (dus

na saldering) sprake van een afname van de stikstofdepositie op de verschillende Natura2000 gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof overbelaste- en kwetsbare Natura2000 gebieden kunnen met die externe saldering met zekerheid worden uitgesloten.

De gemeente heeft op 21 december 2021 een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van de stikstofrechten van de veehouderij. Op basis van deze koopovereenkomst wordt de milieuvergunning van het bedrijf ingetrokken. Het aspect stikstofdepositie staat derhalve de vaststelling van dit Chw-bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Grift niet in de weg.

2.7 *Er heeft een onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden.*
Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de sloop van de aanwezige opstallen in het gebied. Het plangebied heeft een functie voor de steenmarter, vleermuizen en de huismus. De gemeente Nijmegen werkt volgens de Gedragscode soortbescherming gemeenten. Als volgens deze gedragscode wordt gehandeld, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet nodig.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt ook een deel van het essentieel foerageergebied van de boomvalk en sperwer aangetast, waardoor nestplaatsen van deze soorten mogelijk hun functie verliezen. Voor de boomvalk en sperwer is daarom een ontheffing van de Wnb nodig. Als de benodigde compensatie van het foerageergebied uitgevoerd wordt volgens kennisdocumenten en andere beschikbare protocollen, zijn er geen knelpunten voor het verkrijgen van deze ontheffing. Er is ten behoeve van de ontheffingsaanvraag een mitigatieplan opgesteld, passend bij de ecologische ambities van de uitbreiding van De Grift.

<u>Gevolgen voor marterachtigen</u>
De essentiële foerageerfunctie voor de steenmarter wordt niet aangetast. Verstoring van het leefgebied in de omgeving van de autogarage (Griftdijk 234) in de kwetsbare periode kan zorgen dat verblijfplaatsen tijdelijk hun functie verliezen en/of dat dieren overlijden. Dit is een overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Om verstoring te voorkomen worden groenstroken (greppels, struweel, hagen, bosjes) in het plangebied tussen zonsondergang en zonsopgang zoveel mogelijk donker gehouden. Daarnaast wordt er tijdens de uitvoeringsfase niet gewerkt tussen zonsondergang en zonsopgang nabij potentieel leefgebied van dieren en worden hier geen (tijdelijke) bouwdepots ingericht.

<u>Gevolgen voor patrijs</u>
Uit de quickscan flora en fauna volgt dat het plangebied geschikt leefgebied is voor de patrijs. Er heeft geen specifiek (vervolg)onderzoek naar de Patrijs plaatsgevonden omdat dit niet nodig is voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Volgens de Wnb mag geen enkele broedende vogel verstoord worden, dus ook de patrijs niet. Het nest van de patrijs wordt niet gezien als een jaarrond beschermde verblijfplaats, maar mag tijdens de broedperiode dus niet verstoord worden. Wel functioneert het plangebied momenteel als broedgebied voor de patrijs. De Patrijs is een grondbroedende vogel en daarom gevoelig voor verstoring. Dit maakt het niet mogelijk om op een verstoringsgevoelige

omgeving als een het bedrijventerrein geschikt leefgebied aan te leggen van voldoende omvang.

2.8 Er worden bedrijfsgebouwen gebouwd binnen de risicocontour van windturbines.
Parallel aan de A15 bevinden zich vier grootschalige windturbines, alsmede een onbenutte bouwtitel voor een vijfde windturbine. Personen buiten de inrichting van een windturbine, lopen het risico dat een ongeval met een windturbine ook hen treft. Om deze reden is het aspect externe veiligheid ook op windturbines van toepassing. De vier gerealiseerde windturbines hebben een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 149 meter. Op grond van de huidige wetgeving zijn bedrijven met meer dan 50 werknemers - die gedurende een groot deel van de dag op deze locatie verblijven – aan te merken als een kwetsbaar object (definitie uit Bevi). Dit maakt het moeilijk om binnen de PR 10^{-6} contour grote aaneengesloten bedrijven te vestigen. Onder de Omgevingswet ontstaat er echter een opening door een wijziging in de definities. Hierbij doet zich de mogelijkheid voor om delen van gebouwen als 'kwetsbaar' en delen als 'beperkt kwetsbaar' aan te duiden. Dat biedt dus ruimte om de distributiehal als beperkt kwetsbaar aan te duiden en de daarbij behorende kantoren en ondersteunende voorzieningen (zoals een kantine) als kwetsbaar. Op deze wijze kan de ruimte binnen de PR 10^{-6} contour beter benut worden. Het wijzigen van de definities kan pas zodra de Omgevingswet in werking is getreden, of met een Chw-bestemmingsplan. Zodoende is in de regels bepaald dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van XXL-logistiek binnen de PR10^{-6} contour gebouwd en gebruikt mogen worden. Kantoren en andere voorzieningen waarin gedurende een groot gedeelte van de dag een groot aantal personen aanwezig is (zoals een bedrijfskantine) zijn expliciet uitgesloten binnen de veiligheidszone van de windturbine.

2.9 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.
Het plangebied is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het ‘Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019’ als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR). Het bestemmingsplan heeft verder geen gevolgen voor mensen met een beperking.

2.10 Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan vooroverlegpartners.
Het conceptbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan overlegpartners. Gebaseerd op opmerkingen die zijn gemaakt is het bestemmingsplan waar nodig aangepast. Wij denken daarmee recht te hebben gedaan aan de belangrijkste verbeterpunten die de overlegpartners voor het bestemmingsplan hebben gegeven.

2.11 Er heeft participatie plaatsgevonden.
In het voortraject van de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft op meerdere momenten afstemming met de omgeving plaatsgevonden, alsmede met waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Daarnaast heeft op 27 maart 2023 een inloopavond plaatsgevonden waar belanghebbenden en andere geïnteresseerden kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan. De informatie die is opgehaald, is waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

3.1 *In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien door burgemeester en wethouders*
Met ingang van 9 maart 2023 heeft het bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan 'Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn er 20 zienswijzen binnen de termijn ingekomen. Deze zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. Ook is per zienswijze aangegeven of deze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

3.2 *In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht.*
Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen. Onder meer het doorschuiven van de exploitatieverplichting (zie beslispunt 5) en de keuze om de bestaande windturbines buiten het plangebied te houden hebben aanleiding gevormd het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

4.1 *Het beeldkwaliteitplan is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong.*
Het RKT Waalsprong zal het 'Beeldkwaliteitplan Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' als toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen, alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. In inhoudelijke zin is het beeldkwaliteitplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau. Het RKT Waalsprong heeft bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan twee maal (positief) geadviseerd.

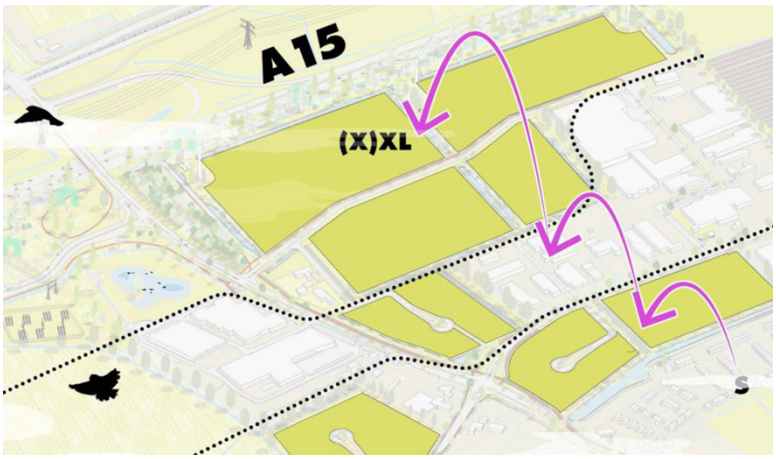
Het beeldkwaliteitplan is behalve toetsingskader ook een inspiratiedocument voor partijen (zoals ontwikkelaar(s) en architect(en) betrokken bij de ontwikkeling van het gebied en de verschillende functies daarin. Het is een hulpmiddel om de geschetste verschijning en identiteit voor bedrijventerrein De Grift gedurende een langere periode met een groot aantal verschillende factoren vast te kunnen houden en daadwerkelijk te realiseren. Dit betekent niet dat het een compleet dichtgetimmerd document is. Het beeldkwaliteitplan biedt voor het functionele programma ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. Het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct.

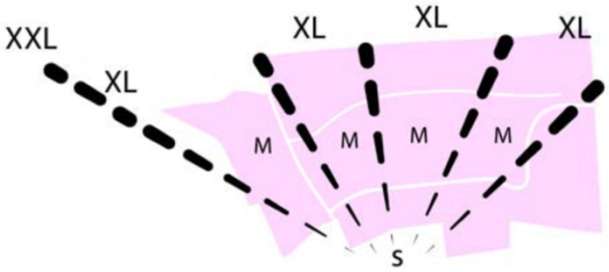
Tegen het beeldkwaliteitplan is één (niet inhoudelijke) zienswijze ingekomen. Deze is beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Naar aanleiding van de zienswijzen op het bestemmingsplan zijn er wel enkele ambtshalve wijzigingen in het beeldkwaliteitplan doorgevoerd.

4.2 *Het beeldkwaliteitplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.*
Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en bij voorkeur een klimaat neutrale energievoorziening dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Het beoogde bedrijventerrein krijgt een groene dooradering, waarbij een klimaatadaptieve en biodiverse inrichting van de openbare ruimte en bedrijfskavels het uitgangspunt is.

4.3 *Het beeldkwaliteitplan bevat randvoorwaarden voor een goede inpassing van grote logistieke gebouwen.*
Verdozing van het landschap is een thema dat landelijk speelt. De gemeente Nijmegen heeft conform de regionale afspraken in het RPW een opgave om 15 hectare XXL-logistiek

te huisvesten. Deze opgave moet specifiek landen in De Grift, vanwege de ontsluitingsmogelijkheden richting de A15 en verder. Daarnaast zijn er binnen onze gemeente geen geschikte alternatieve locaties voorhanden. De zorg voor verdozing van het landschap wordt onderschreven en is één van de redenen om een hoge beeldkwaliteit na te streven. De beoogde (XXL-)gebouwen worden daarom ingepast in een robuust groen raamwerk, moeten geschikt worden gemaakt voor gebouwbewonende soorten (natuurinclusief) en architectonische hoogwaardig worden vormgegeven. Daarnaast is de maat en schaal van de bebouwing – die trapsgewijs wordt afgebouwd in zuidelijke richting – nadrukkelijk afgestemd op de omgeving (zie afbeeldingen). De beoogde maat en schaal van de XXL-gebouwen in De Grift is aanzienlijk *kleiner* dan de XXL-gebouwen op Park15, die gemiddeld 6 hectare groot zijn (met een uitschieter naar 13 hectare). Een dergelijke maat is in De Grift niet haalbaar en wenselijk. De behoefte aan logistieke (XXL-)gebouwen is onmiskenbaar, maar dat betekent niet dat er geen hoge eisen aan gesteld kunnen worden. Het beeldkwaliteitplan bevat voldoende randvoorwaarden voor een zorgvuldige landschappelijke en architectonische inpassing van XXL-gebouwen.

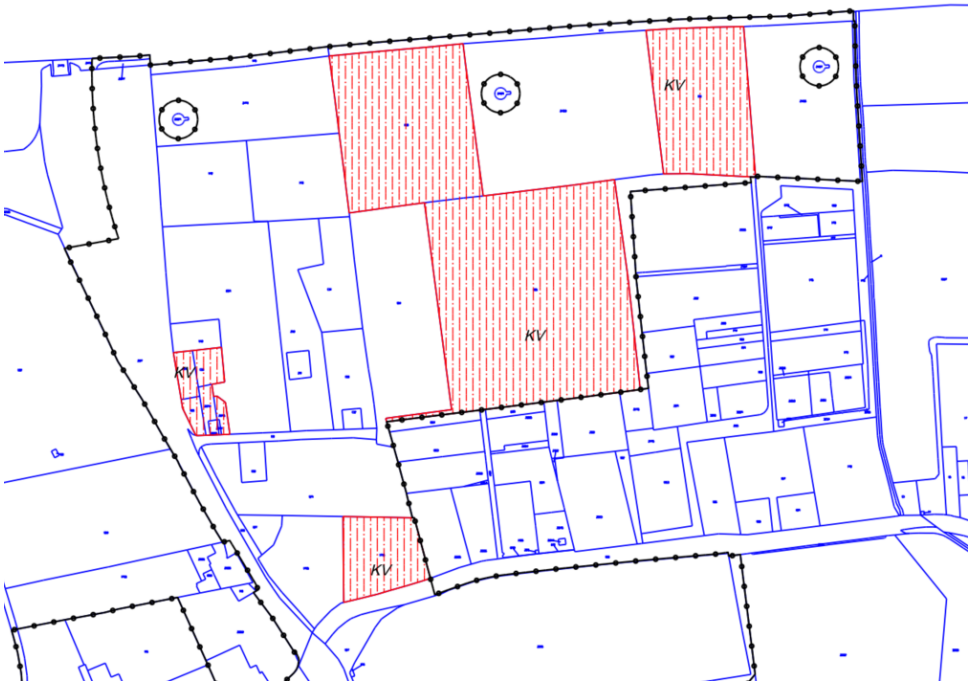




5.1 Er wordt op een later moment een exploitatieplan vastgesteld.
Een meerderheid van de uit te geven gronden is in gemeentelijk eigendom. Voor enkele particuliere percelen is het nog niet gelukt een anterieure grondexploitatieovereenkomst Wro 6.24.1 te sluiten met de eigenaar. Deze percelen zijn weergegeven in de navolgende afbeelding.

In een dergelijk geval moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het exploitatieplan wordt normaliter gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Om diverse redenen is ervoor gekozen de bestemmingsplanprocedure naar voren te halen en het exploitatieplan op een later moment te publiceren. De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid het kostenverhaal

door te schuiven naar de uitvoeringsfase (aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen). Met het oog hierop is in dit Chw-bestemmingsplan een bouwverbod opgenomen voor die particuliere percelen. Dit bouwverbod komt te vervallen op het moment dat het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst of betaling van een exploitatiebijdrage op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen exploitatieplan, alsmede wanneer koppelingen (zie verder) niet belemmerend zijn.



De beginselplicht tot vaststelling van het exploitatieplan wordt doorgeschoven naar de fase van vergunningverlening. Burgemeester en wethouders gelden als bevoegd gezag voor het te nemen besluit omtrent de vaststelling van een exploitatieplan, verbonden aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit betekent onder meer, dat indien ten tijde van de indiening van een aanvraag tot vergunningverlening sprake is van een bekrachtigde anterieure overeenkomst over het kostenverhaal, kan worden besloten om geen exploitatieplan voor het perceel (waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft) vast te stellen.

Het doorschuiven van de exploitatieplanplicht naar de vergunningfase maakt dat er een langere periode beschikbaar is voor gemeente en initiatiefnemers/grondeigenaren om via de weg van de (anterieure) overeenkomst te komen tot afspraken over de ontwikkeling van een locatie, met inbegrip van daarop betrekking hebbende afspraken over het kostenverhaal. De onderhandelingen met de particuliere grondeigenaren gaan dan ook onverminderd door.

Het veilig stellen van het kostenverhaal is ook een bouwsteen om de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te borgen.

In artikel 6.13. van de Wro is de inhoudsopgave van een exploitatieplan voorgeschreven. Deze kent verplichte onderdelen (Wro artikel 6.13.1) en facultatieve elementen (artikel Wro 6.13.2). Een verplicht onderdeel is een kaart van het exploitatiegebied. Die is omwille van

de kenbaarheid nu al opgenomen in het bestemmingsplan met een verwijzing vanuit de planregels. Een verplicht onderdeel is ook een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Die laten we nu al zien. Dat onderdeel omvat:

- het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied;
- het aanleggen van (bouw)wegen en riolering;
- het aanleggen van waterberging;
- het aanleggen van definitieve wegen;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair.

Een ander verplicht onderdeel is een exploitatieopzet. Die wordt pas gepubliceerd na indiening van een aanvraag omgevingsvergunning. Een facultatief onderdeel van de exploitatieopzet kan zijn een fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en – waar nodig - koppelingen hiertussen. Dit is in het plangebied van De Grift aan de orde. Dit betekent dat een bouwverbod pas kan worden opgeheven als alle noodzakelijke ondergrondse en bovengrondse infrastructuur die naar opvatting van de gemeente dienstbaar is aan het particuliere perceel (waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), is aangelegd en functioneert.

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan volgens artikel 10 Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet worden geweigerd wanneer er een tekort zou zijn in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. In voorliggend geval is de gemeente zelf de belangrijkste eigenaar en is van belang dat de grondexploitatie van het gehele plangebied (De Grift Noord, Zuid en West) economisch uitvoerbaar blijkt te zijn, rekening houdend met verkoopopbrengsten en revenuen uit kostenverhaal.

Kanttekeningen

2.1 *Beroepsprocedures zijn niet uit te sluiten.*
Ondanks dat de plannen met belanghebbenden en de omgeving zijn afgestemd, valt niet uit te sluiten dat er beroep wordt ingesteld tegen het Chw-bestemmingsplan.

2.2 *Over de Wnb-vergunningen moet nog besloten worden door Gedeputeerde Staten*
Omdat voor de ontwikkeling gebruikt wordt gemaakt van de mogelijkheid om extern te salderen (stikstof) en het essentieel foerageergebied van de boomvalk en sperwer wordt aangetast, zijn Wnb-vergunning benodigd. Gedeputeerde Staten moet hierover nog besluiten.

2.3 *De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan*
Naar aanleiding van de zienswijzen hebben er diverse aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van deze wijzigingen is als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen. Een toelichting op de wijzigingen is gegeven in de ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, die als bijlage 6 bij dit raadsvoorstel is opgenomen.

2.4 Er hebben nog ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden

Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel opgenomen. Een toelichting op de ambtshalve wijzigingen is gegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage 6 bij dit raadsvoorstel is opgenomen.

Financiën

Zoals beschreven onder de argumentatie (punt 4.1) zijn de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt grotendeels in eigendom van de gemeente Nijmegen. Voor enkele particuliere percelen is echter nog geen anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar. Om deze reden moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De verplichting om de kosten te verhalen wordt echter doorgeschoven naar de uitvoeringsfase. Voor de gronden die in particulier eigendom zijn geldt vooralsnog een bouwverbod.

De kosten voor het opstellen van het Chw-bestemmingsplan, het MER en het beeldkwaliteitplan komen ten laste van de deelexploitatie de Grift. Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong; jaarlijks besluit de raad over de aanpassingen in het kader van de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP). De grondexploitatie bevat kosten voor sloop- en bouw en woonrijpmaken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van kosten vindt plaats door verkoop van de grond voor de realisatie van het bedrijventerrein en de door de gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen in de vorm van een investeringsbijdrage. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat deze financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift' gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

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 en het Waalsprong informatiecentrum, Riet van Alebeekstraat 6 te Lent. Het digitale bestemmingsplan is te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
2. Overzicht ambtshalve wijzigingen
3. Bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Uitbreiding bedrijventerrein De Grift', bestaande uit regels (bijlagen regels 1 t/m 3), toelichting (bijlage toelichting 1 t/m 21) en verbeelding

4. MER Uitbreiding bedrijventerrein De Grift Nijmegen, inclusief oplegnotitie en bijlagen (zie bijlagen 16 t/m 21 van de Toelichting)
5. Toetsingsadvies Commissie milieu-effectrapportage d.d. 17 augustus 2023
6. Beeldkwaliteitplan Uitbreiding bedrijventerrein De Grift (zie bijlage 3 van de regels)
7. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage 15 van de toelichting)
8. Zienswijzen en overzicht reclamanten (vertrouwelijk) (zie zienswijze 1 t/m 20)