Openbaar Zaaknummer: 3202

# Beslisnota voor de Gemeenteraad

## Onderwerp: Correctieve herziening bestemmingsplan "Bijsterhuizen"

**Voorgesteld besluit**
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Bijsterhuizen, eerste correctieve herziening" ongewijzigd vast te stellen

**Aanleiding**
Met de voorliggende correctieve herziening van het geldende bestemmingsplan "Bijsterhuizen" worden betere ontwikkelings- en beheer mogelijkheden en een meer doelmatiger gebruik van het bedrijventerrein "Bijsterhuizen" mogelijk gemaakt. Daarnaast worden planschade veroorzakende bepalingen geschrapt.

Het gaat daarbij in hoofdzaak om het schrappen van de volgende twee onderdelen uit het bestemmingsplan "Bijsterhuizen":
1. Het schrappen van de maximale perceelbreedte van 100 meter, en;
2. Het schrappen van de zogenaamde "80/20 regel".

In het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er slechts 80% van het perceel mag worden verhard. Voorheen was een maximale bebouwingseis van 70% opgenomen maar geen verdere eisen voor verharding. In de oude situatie mocht, de uitgiftevoorwaarden van de GR daargelaten, dus tot 100% worden verhard. De verhardingseis werkt belemmerend.

We hebben ook een planschadeclaim ontvangen die dit onderwerp raakt. In deze claim wordt door een grondeigenaar gesteld dat door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" minder mogelijk is op zijn perceel dan voorheen. Uitgiftevoorwaarden mogen niet worden betrokken in de planvergelijking en doen dus niets af aan eventuele planschade. Een beperking van 100% naar 80% maakt een goede invulling moeilijk én het drukt de waarde van de grond.

We hebben deze planschadeclaim laten beoordelen door Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (verder: SAOZ). Uit deze beoordeling komt naar voren dat de claim hout snijdt. De aard en de omvang van de claim (ca. 2 miljoen euro) is van dien aard dat we met de indiener van de claim in gesprek zijn gegaan en het voorstel hebben gedaan om de schade in natura te vergoeden door middel van herziening van het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de schadeveroorzakende regels van het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" worden geschrapt/aangepast.

Er is intensief overleg gevoerd met de GR Bijsterhuizen over hoe om te gaan met de planschadeclaim. Hier is in GR verband geen regeling voor getroffen. Concreet betekent dit dat de gemeentes (Wijchen of Nijmegen) zelf de schadevergoeding voor claims op haar grondgebied moet betalen. De huidige planschadeclaim is afkomstig van een bedrijf op Wijchens grondgebied. Het bestemmingsplan van het Nijmeegse deel van

Bijsterhuizen is echter exact gelijk aan dat van Wijchen. Dit betekent dat Nijmegen ook een potentieel planschaderisico loopt. De schadeveroorzakende regels uit het bestemmingsplan gelden immers voor heel Bijsterhuizen. Voor het Wijchens grondgebied is de termijn waarbinnen planschadeclaims kunnen worden ingediend inmiddels geëindigd op 26 september 2018.

In de voorfase om te komen tot dit ontwerp bestemmingsplan is intensief overleg gevoerd met het waterschap. Deze planaanpassing betekent namelijk een potentiële toename van de verharding en daarmee mogelijk extra behoefte aan waterbergingscapaciteit. Het waterschap heeft aangegeven dat het waterschap geen moeite heeft met het schrappen van de "80/20 regel" zolang de waterbergingscapaciteit van het plangebied maar gewaarborgd is. Om in beeld te brengen wat dit betekent voor het plangebied is door de gemeente Nijmegen en de gemeente Wijchen gezamenlijk een quickscan uitgevoerd naar de waterhuishouding in het plangebied.

Uit de quickscan is - op hoofdlijnen - gebleken hoeveel extra waterbergingscapaciteit in het plangebied nodig is voor het schrappen van de "80/20" regel in het worst-case scenario. Hieruit blijkt dat er ca. 1 hectare wateroppervlak te weinig aanwezig is binnen Bijsterhuizen. Omdat het hier gaat om een quikscan met een worstcase benadering is de verwachting dat na uitwering van het nieuwe riolerings- en waterhuishoudingsplan voor Bijsterhuizen blijkt dat kan worden volstaan met minder. Om niettemin planologisch zeker te stellen dat de waterberging binnen het bedrijventerrein Bijsterhuizen kan worden gewaarborgd is een terrein binnen fase 8, dat in eigendom is van de gemeente Wijchen, gereserveerd middels een dubbelbestemming "waterbergingsgebied". Daarnaast blijkt uit de quikscan dat het toestaan van een peilstijging in het gebied waarschijnlijk voldoende is om de benodigde extra waterbergingscapaciteit op te vangen. De GR Bijsterhuizen zal hiervoor – indien nodig - een verzoek indienen bij het waterschap. Het waterschap heeft in het voortraject aangegeven geen belemmeringen te zien om mee te werken aan een peilstijging. Eventuele technische aanpassingen (denk aan vervanging stuw) zal in GR verband betaald moeten gaan worden. Deze kosten staan echter niet in verhouding tot de planschade.

De gemeente Wijchen en Nijmegen zijn daarnaast gezamenlijk, als zelfstandig traject, bezig met het opstellen van een riolerings- en waterhuishoudingsplan voor Bijsterhuizen. Uit dit onderzoek zal meer gedetailleerd blijken hoe het zit met de huidige capaciteit in relatie tot het schrappen van de "80/20 regel". Uit het concept plan dat er nu ligt blijkt dat het niet aannemelijk dat voor de fase 1 of fase 2 t/m 7 nog een extra wateropgave vereist is. Geadviseerd wordt de ontwikkelingen in de tijd te beschouwen en te kijken in hoeverre uitgeefbaar terrein verhard raakt, zodanig dat een overschrijding ontstaat op de verhardingshoeveelheden gehanteerd in het Water- en Rioleringsplan. Als blijkt dat niet alle gereserveerde ruimte hoeft te worden benut kan de dubbelbestemming van het bestemmingsplan worden afgehaald.

Daarnaast wordt de inrichting van de bedrijfspercelen gereguleerd via de uitgiftevoorwaarden van de GR Bijsterhuizen. In de uitgiftevoorwaarden is bepaald dat slechts 50% van de gronden gelegen tussen de erfgrens en de bebouwingsgrens mogen worden verhard. Dit betekent dat in de praktijk nooit een verhardingspercentage van 100% van de bedrijfspercelen kan worden bereikt.

**Gewenst resultaat**
Een meer doelmatig gebruik van het bedrijventerrein Bijsterhuizen realiseren en het wegnemen van het planologisch nadeel, en daarmee de grondslag van de planschadeclaim.

**Argumenten**

1.1. *De aanpassing van de regels leidt tot een meer doelmatig gebruik van het bedrijventerrein.*

1.2. *Het schrappen van de "80/20 regel" leidt niet tot problemen met waterberging op het bedrijventerrein Bijsterhuizen.*

1.3. *De maximale perceelbreedte was opgenomen vanuit stedenbouwkundige motieven. Schrappen hiervan leidt niet tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.*
Ook was op diverse plekken al afgeweken van deze maximale breedte.

1.4. *De planschadeclaim wordt met deze aanpassing geheel weg genomen.*
De planaanpassingen zijn doorgesproken met SAOZ. Er is voor gekozen om de "80/20 regel" en de maximale kavelbreedte te schrappen. Ten aanzien van de overige planschade veroorzakende aspecten zoals bebouwingspercentage en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is een binnenplanse ontheffing opgenomen. Dat wil zeggen dat op deze punten kan worden afgeweken middels een binnenplanse ontheffing voor dit concrete geval maar dat afwijking niet bij recht mogelijk wordt gemaakt voor het gehele bedrijventerrein. SOAZ heeft het ontwerp van de correctieve herziening beoordeeld en geconcludeerd dat door het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" veroorzaakte nadeel ten aanzien van de voorgeschreven minimale perceelsbreedte en het voorgeschreven maximale verhardingspercentage van bedrijfsgronden volledig "in natura" zijn gecompenseerd.

1.5. *De correctieve herziening wordt voor het Nijmeegse deel van Bijsterhuizen voorgelegd aan de raad van Nijmegen*

1.6. *De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.*
De indiener van de zienswijze is eigenaar van een woning in fase 8. Zijn perceel heeft de bestemming "bedrijventerrein". Kort gezegd stelt de indiener dat het (legale) gebruik als woning niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht maar een woonbestemming had moeten krijgen. Dit is niet het geval. Het betreft hier namelijk geen geheel nieuw bestemmingsplan maar een correctieve herziening binnen de planperiode van 10 jaar. Ten aanzien van het Nijmeegse deel zijn geen zienswijzen ontvangen door de gemeente Nijmegen.

**Tegenargumenten en risico's**

1.1 *Er zijn kosten gemoeid met het realiseren van de peilstijging.*
Indien een peilstijging noodzakelijk blijkt zullen deze kosten in GR verband worden gedragen bij de uitvoering van het nieuwe Water- en Rioleringsplan Bijsterhuizen .

1.2 *Niet valt uit te sluiten dat binnen de gereserveerde ruimte in fase 8 alsnog een voorziening voor waterberging moet worden gerealiseerd, met alle kosten van dien.*
Het nieuwe Water- en Rioleringsplan Bijsterhuizen is nog niet geheel afgerond maar volgens de (eind)conceptversie die er nu ligt is naar verwachting géén extra waterberging nodig. Eventuele kosten voor uitvoeringsmaatregelen zullen in GR verband worden gedragen.

**Financiële gevolgen**

Het plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Wijchen. Uitgaven worden gedekt uit de reserve actualiseren bestemmingsplannen. Uitvoeringsmaatregelen in het kader van waterbeheer en waterberging worden door de GR Bijsterhuizen gedragen. Derhalve kan gesteld worden dat de partiële herziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

**Communicatie**

Het ontwerp plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. De indiener van die zienswijze wordt per brief geïnformeerd.

**Uitvoering of Vervolgstappen**

Het bestemmingsplanplan wordt voor een periode van 6 weken ter visie gelegd gedurende welke termijn belanghebbenden beroep kunnen instellen tegen het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze periode wordt afgestemd met de gemeente Nijmegen zodat de beide plannen tegelijkertijd ter inzage liggen.

**Geheimhouding**:

Niet van toepassing.

**Voorstel**
**Advies**