

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)

Opsteller	Dave te Braake	Behandeldatum	13 september 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Geen m.e.r.-procedure voor het bestemmingsplan te doorlopen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75) vrij te geven voor ter visie legging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP10008-ON01 met bijbehorende bestanden.

Aanleiding

Het plangebied is momenteel in gebruik voor één woning. Op het perceel waren tot voor kort nog wat kassen aanwezig. Deze kassen werden in het verleden bedrijfsmatig gebruikt, maar de gronden zijn inmiddels al jarenlang tot Wonen bestemd. Naast de woning, op het deel waar de nieuwe woning is gepland, is een dierenweide met wat bijgebouwen gelegen, o.a. dierenverblijf en een garage. Ook deze bijgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Tot begin 2019 is circa 5500m² van het plangebied in gebruik geweest als zorgboerderij. De eigenaar van het perceel is voornemens 1 nieuwe woning in het plangebied te ontwikkelen.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat er een woning wordt toegevoegd zonder dat daar een bouwvlak is gelegen. Ook worden de bestemmingen Wonen en Tuin bij de bestaande woning herbegrensd.

Beoogde impact

Het voorliggende bestemmingsplan “Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van de nieuwe woning.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het doel dat de ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterkt wordt, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

- 1.1 *Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.*

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te

vinden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan de 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 niet aan de orde is.

2.1 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad

Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.

In voorliggend bestemmingsplan is er aandacht voor de ligging aan het historische lint, en het belang van doorzichten en open achtertuinen. De bestemming Wonen is daarom verkleind. Voor de resterende gronden is de bestemming Tuin opgenomen. Dit zijn de zogenaamde 'zijtuinen' en het achterste deel van het perceel.

De bouw mogelijkheden voor de nieuw te bouwen woning is bepaald aan de hand van kuubs voor kuubs; het aantal kuubs dat gesloopt wordt kan ook weer gebouwd worden. Op het perceel waren een kas met een bijgebouw, een garage, een dierenverblijf en een blokhut aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Gezamenlijk biedt dit de mogelijkheid om een woning met bijgebouwen te realiseren van 1.000 m3. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.2 Stikstof

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.9.1.1 en bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan).

2.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

2.4 Er is rekening gehouden met de raadsnotie "Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond"

Door Staring Advies is op 21 december 2021 een Quicksan natuurtoets uitgevoerd, zie bijlage 4 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied hooguit incidenteel gebruikt door een enkel rondzwervend en foeragerend exemplaar. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig. De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn

2.5 Het bestemmingsplan 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.

2.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De nieuwe grondgebonden woning is ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kanttekeningen

2.1 De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien.

Op 7 september 2022 is de vooraankondiging van de herziening in het elektronische gemeenteblad van de gemeente Nijmegen geplaatst. Na vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Over het

ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

2.2 *De voorkeurswaarde voor industrielawaai wordt overschreden.*

In de Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh) worden grenzen gesteld aan de geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Het gaat daarbij om de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen. Aan de Bredestraat 75 te Nijmegen wordt één nieuwe woning binnen de geluidzone van industrieterrein Nijmegen-west/Weurt gerealiseerd.

Uit het zonebeheer rekenmodel, blijkt dat de voorkeurswaarde voor industrielawaai wordt overschreden, zodra het industrieterrein akoestisch vol is. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

Financiën

De betreffende locatie is particulier terrein. De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., ten gevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging, in het openbaar gebied, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Conform het gestelde in artikel 6.12 Wro is er geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten, ten gevolge van deze ontwikkeling, in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om welke reden er gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de 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 bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na het besluit van ons college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor tervisielegging, zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van tervisielegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeenteblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 8 (Bredestraat nabij nummer 75)