

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. - 1 (Herstelbesluit)

Opsteller	Bernadette Poppe	Behandeldatum	29 oktober 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. – 1 (Herstelbesluit) vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP33001-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden gecorrigeerd voor de bedrijventerreinen De Grift en Rietgraaf.
2. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. – 1 (Herstelbesluit)' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 5 april 2023 is het bestemmingsplan 'Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o.' (hierna: het moederplan) gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit zijn zes beroepen ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding van de ingekomen beroepsschriften heeft de gemeente aanleiding gezien een herstelbesluit te nemen om een aantal omissies in het bestemmingsplan te herstellen. Dat herstelbesluit betreft het voorliggende bestemmingsplan 'Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. - 1 (Herstelbesluit)' (hierna: Herstelbesluit).

Beoogde impact

Met dit herstelbesluit worden de regels en verbeelding op enkele ondergeschikte punten gewijzigd. Aan de toelichting is een hoofdstuk 10 (Addendum) toegevoegd, waarin de voorgenomen wijzigingen zijn beschreven.

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 *De belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding is verbreed naar 4 meter aan weerszijden van de gasleiding.*
De belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding aan de noordwestzijde van het plangebied is in het vastgestelde moederplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze belemmeringenstrook heeft abusievelijk een breedte van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, in plaats van de benodigde 4 meter (aan weerszijden). Derhalve is de verbeelding op dit punt aangepast en is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' verbreed naar 4 meter aan weerszijden van de gasleiding.
- 1.2 *Aan lid 3.1 is een nieuw sub f toegevoegd dat in- en uitritten binnen de bestemming Agrarisch toestaat*
In 3.1 sub f zijn in algemene zin in- en uitritten ten behoeve van de bestemming Agrarisch mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het ontwerp Herstelbesluit is dit een wijziging. Zie kanttekening 1.2.
- 1.3 *Specifieke vorm van bedrijf - handelsonderneming*
 - Uit een beroep blijkt dat abusievelijk in lid 3.1 aanhef en onder b van de planregels een enkel aanhalingsteken (') aan het einde van de aanduiding is weggefallen. Er is hier sprake van een kennelijke verschrijving. Met dit herstelbesluit is deze kennelijke verschrijving gecorrigeerd.
 - Naar aanleiding van dit beroep is er verduidelijkt dat het begrip 'handel' groothandel betekent. Detailhandel is niet toegestaan.
 - De tekst luidt nu als volgt: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelsonderneming' tevens voor groothandel in antiek en bouwmaterialen".
- 1.4 *Aan lid 7.1 sub e is een zinsnede toegevoegd*
Naar aanleiding van een beroep het volgende: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verduurzamingsbedrijf' zijn de gronden bestemd voor een bedrijf gespecialiseerd in het realiseren van kunststofvloeren, metaalconservering en het uitvoeren van betonreparaties. Het stralen van metalen valt niet onder het begrip metaalconservering. Derhalve is het bepaalde in lid 7.1 sub e als volgt gewijzigd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - renovatie en verduurzamingsbedrijf' tevens voor een bedrijf gespecialiseerd in het realiseren van kunststofvloeren, metaalconservering en het uitvoeren van betonreparaties, waaronder in ieder geval begrepen het renoveren en verduurzamen van metalen, alsmede het reinigen, stralen en coaten van metalen en schooperen;".
- 1.5 *Groothandel in vrachtwagens passend op bedrijventerrein.*
Naar aanleiding van een beroep wordt groothandel in vrachtwagens als een passende bedrijfsactiviteit gezien. Derhalve vinden de volgende aanpassingen plaats:
 - Aan de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij regels) is de activiteit 'Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie) toegevoegd, vanwege dat deze vorm van bedrijvigheid passend is op het bedrijventerrein.

- In bijlage 3 'Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting)' (bijlage bij regels) is de tekst onder het kopje 'De verbijszonderde Staat van bedrijfsactiviteiten' in de derde alinea, opsomming onder punt 3 als volgt gewijzigd:
 - o vormen van demontage (scooters, bromfietsen, motorfietsen); ~~maar ook de reparatie en handel in vrachtwagens zijn vanwege~~ een ongewenste ruimtelijke uitstraling niet toegestaan. Deze ~~bedrijfsactiviteiten (met SBI-codes (2008): 4677, 45.19)~~ zijn dan ook niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan;
- Daarmee samenhangend is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in vrachtwagens' op twee locaties verwijderd van de verbeelding.
- Daarmee samenhangend is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – groothandel in vrachtwagens' verwijderd uit de regels van artikel 7, bestemming Bedrijventerrein.

1.6 *Verwerken juiste toepassing uitsterfregeling*

De uitsterfregeling is opgenomen voor aanwezige bedrijven die niet passend zijn op het bedrijventerrein. Met de uitsterfregeling is beoogd het huidige bedrijf mogelijk te maken, maar geen vergelijkbaar bedrijf toe te staan. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- Bristol, Rondweg 25: Er was sprake van een uitsterfregeling door middel van een aanduiding 'detailhandel' in combinatie met een bijbehorende planregel. Bristol is inmiddels permanent gesloten. Derhalve is de aanduiding verwijderd.
- Bouwmarkt Kluswijs, Windmolenweg 15: Er was sprake van een uitsterfregeling door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bouwmarkt' in combinatie met een bijbehorende planregel. Kluswijs is inmiddels permanent gesloten. Derhalve is de aanduiding verwijderd. In de regels in 7.1 zijn de leden hernummerd.
- Karteris Stoffen, Koopmansweg 1: Er geldt een uitsterfregeling door middel van een aanduiding 'detailhandel'. De bijbehorende juridische beschrijving biedt onbedoeld meer ruimte dan met de uitsterfregeling is beoogd. De aanduiding 'detailhandel' is aangepast in 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel in stoffen en fournituren' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel in stoffen en fournituren' tevens voor de huidige detailhandel in stoffen en fournituren, te weten:
 - 1. Karteris Stoffen, Koopmansweg 1;.
- Auto-Resto, Groothandelsweg 1: Autoreparatiebedrijven zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'. Abusievelijk is dit hier niet gebeurd. Dit is hersteld. Tevens is in algemene zin de formulering in 7.1 onder j aangepast van 'een autoreparatiebedrijf' naar 'de huidige autoreparatiebedrijven, te weten:
 - 1. Autobedrijf Henny van Doorn, Windmolenweg 8;
 - 2. Auto-Resto, Groothandelsweg 1;'
- Van den Brink Auto's, Koopmansweg 3: Er geldt een uitsterfregeling door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -

autohandel'. De bijbehorende juridische beschrijving biedt onbedoeld meer ruimte dan met de uitsterfregeling is beoogd. Derhalve is in 7.1 onder f de tekst aangepast van 'een autohandel' naar 'het huidige autohandelsbedrijf, te weten:

1. Van den Brink Auto's, Koopmansweg 3;'.

1.7 *Aanpassing aanduidingen op verbeelding*

- Industrial Parts, Groothandelsweg 1A, heeft een aanduiding voor 'specifieke vorm van bedrijventerrein - recyclingbedrijf machines'. Deze aanduiding is abusievelijk niet over het gehele bedrijfsperceel gelegd. Dit is hersteld.
- Stationsstraat 53: Ter plaatse is abusievelijk de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' opgenomen, waar beoogd is 'bedrijf tot en met categorie 3.2' op te nemen. Dit is hersteld.

1.8 *Waardevolle boom*

De waardevolle bomen zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid en voorzien van een beschermende regeling in de regels. Abusievelijk kwamen verbeelding en regels in enkele bestemmingen niet overeen. Dit is hersteld.

1.9 *De archeologische dubbelbestemmingen zijn in overeenstemming gebracht met het 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023'*

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 18) en 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 19), alsmede de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' (artikel 24 lid 5) uit het moederplan komen geheel te vervallen. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn geheel overeenkomstig het recent vastgestelde 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023' toegevoegd. De artikelen in de regels zijn vernummerd.

1.10 *Participatie*

Voorliggend Herstelbesluit vloeit voort uit de bestemmingsplanprocedure die is gevoerd voor het moederplan. Voorliggend Herstelbesluit komt deels tegemoet aan een ingediend beroep ten aanzien van groothandel in vrachtwagens. Voor een ander beroep (ontsluiting op Stationsstraat) is er contact geweest met initiatiefnemer. Daarnaast is gebleken van twee permanente sluitingen, beide onderdeel van beroep. Daarover is contact geweest met de eigenaar. Voorliggend Herstelbesluit heeft als ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend. Na behandeling in het college wordt aan hen een brief verstuurd om hen te informeren over voorliggend Herstelbesluit. Ook worden deze brieven verstuurd aan de bedrijven, waarvoor een ambtshalve aanpassing ten opzichte van het ontwerp Herstelbesluit van toepassing is.

Kanttekeningen

1.1 *Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Herstelbesluit*

Het ontwerp bestemmingsplan Herstelbesluit heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen zijn dus volledig in de

beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het Herstelbesluit hebben geleid. Het betreft een zienswijze over de Stationsstraat 47 (zie ook argument 1.2 en 1.3 en kanttekening 1.2 en 1.3), en één over XXL-locaties. Tevens zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend Herstelbesluit.

1.2 *Ontsluiting Stationsstraat 47 niet bestemd*

Dit betreft een wijziging ten opzichte van het in het ontwerp Herstelbesluit ingenomen standpunt ten aanzien van de ontsluiting van het bedrijfsperceel Stationsstraat 47. Het betreffende kavelpad is eigendom van de gemeente Nijmegen. Er blijkt geen erfdienstbaarheid te zijn op het gebruik van dit kavelpad. Dit betekent dat het gebruik van het kavelpad als ontsluiting van de bedrijfskavel privaatrechtelijk niet is toegestaan. Derhalve is de aanduiding 'ontsluiting' uit het ontwerp Herstelbesluit verwijderd van de verbeelding en uit de regels.

1.3 *Ontsluiting Stationsstraat 47 via Stationsstraat feitelijk niet meer mogelijk*

De planologische ontsluiting van het bedrijfsperceel Stationsstraat 47 is altijd beoogd via een strook naast Stationsstraat 49. Uit de zienswijze blijkt dat reclamant deze beoogde ontsluiting heeft verkocht, nadat het moederplan is vastgesteld. Daarmee had reclamant kennis dat de ontsluiting als bedoeld in 1.2 niet als zodanig was bestemd. Met de verkoop heeft reclamant willens en wetens de situatie gecreëerd dat het achterliggende perceel en de bedrijfshal niet meer via eigen grond bereikt kunnen worden.

1.4 *Skaeve Huse nog niet onherroepelijk*

Ten tijde van het in procedure gaan ten behoeve van vaststelling van voorliggend Herstelbesluit is de omgevingsvergunning voor Skaeve Huse nog niet onherroepelijk. Derhalve is dit niet meegenomen in voorliggend Herstelbesluit.

Financiën

De plankosten voor het bestemmingsplan worden gefinancierd uit de jaarlijkse opdracht van Stadsontwikkeling en Stadsrealisatie. Aangezien dit plan toeziet op het herstellen/repareren van een recent geactualiseerd bestemmingsplan betreft valt dit onder de reguliere (afgesproken) werkzaamheden. Dit bestemmingsplan repareert het juridisch kader op ondergeschikte onderdelen. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. 1 – (Herstelbesluit) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn 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 de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.omgevingswet.overheid.nl

via Regels op de kaart. Tevens is het bestemmingsplan ook nog raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. 1 – (Herstelbesluit) bestaande uit verbeelding, toelichting, regels en bijlagen;
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorend bij ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bedrijventerrein De Grift en Rietgraaf e.o. (Herstelbesluit). De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.