

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50)

Opsteller	M.F Jansen	Behandeldatum	7 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Voor het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Landschapszone - 14 (Griftdijk Noord 50) geen milieueffectrapport op te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. Het ontwerp bestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) vrij te geven voor terinzagelegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP24014-ON01 met bijbehorende bestanden.

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 bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Beoogde impact

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 Geen m.e.r.-procedure benodigd

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn 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 (milieueffect-rapportage) niet aan de orde is.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. Het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied is dus anderszins verzekerd en derhalve hoeft bij het

bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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).

3.4 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

3.5 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.

3.6 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

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen kunnen aanleiding zijn om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Afhankelijk van het aantal en de aard van de zienswijzen kan dit de voortgang van het bestemmingsplan vertragen.

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

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken plaatsvinden en op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt op overheid.nl. De initiatiefnemer stuurt een brief naar omwonenden dat het ontwerpbestemmingsplan op korte termijn ter inzage komt te liggen. Het plan zal in te zien zijn bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan Landschapszone – 14 (Griftdijk Noord 50) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 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
 - Ontwerpbesluit hogere Waarde
 - Participatieverslag
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan
 - Beleidsregels Parkeren