

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023;

Gelet op

Het voorstel Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 43 (Griftdijk Noord 24)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W43-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van
5 april 2023.

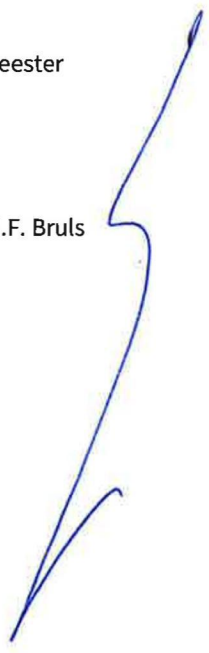
raadsgriffier

drs. S.J. Ruita



burgemeester

drs. H.M.F. Bruls



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 43 (Griftdijk Noord 24)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	28 februari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om 5 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 5 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met ingang van 22 december 2022 heeft het bestemmingsplan Buitengebied Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de zienswijzennota samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W43-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De voorgestelde herziening maakt 5 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 5 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal is er 1 zienswijze ingediend die van een beoordeling is voorzien in de zienswijzennota.

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 (milieueffectrapportage) niet aan de orde is.

1.2 Door deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om 5 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 is het uitgangspunt 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.

1.3 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 4.13 Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 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 de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.5 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

1.6 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 hoogte waarde bedraagt 53 dB.

1.7 Er Flora en Fauna onderzoek gedaan, waaronder kleine marterachtigen
Er zijn geen waarnemingen gedaan van kleine marterachtigen of marterachtigen.

1.8 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 7.3 in het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzennota legt de zienswijzen naast ons vastgestelde beleid
In de zienswijzennota geven we onze reactie op de zienswijze die is binnengekomen. De zienswijzen heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit hebben we uitgelegd in de zienswijzennota. Onder het kopje 'kanttekeningen' vindt u meer informatie over de zienswijzen.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet

ruimtelijke ordening.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant en is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en daarom hoeft er bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Kantttekeningen

1.1 Er is 1 zienswijze ingediend

Hierin geeft een omwonende aan wat zijn zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De genoemde zorgen en bezwaren gaan over de afstand van de nieuwbouw tot de Griftdijk, communicatie en planschade. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Planregels

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan 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

Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24), bestaande uit:
 1. Regels en toelichting
 2. Verbeelding
 3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
- b. Zienswijzennota (Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24)

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Februari 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Lent – 43 (Griftdijk Noord 24)' heeft in de periode van donderdag 22 december 2022 tot en met woensdag 1 februari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Omwonenden

Samenvatting en beoordeling zienswijze

1. Omwonenden

Inhoud zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel van Griftdijk Noord 24 in Nijmegen. Samengevat gaat de zienswijze over de bestaande gevellijnen, het historische lint met haar karakteristieken en de participatie.

Gevellijnen en het historische lint met al haar karakteristieken

Reclamant verzoekt om de bestaande gevellijnen van de Griftdijk Noord 20 tot en met 24 aan te houden en de plannen aan te passen, zodat het specifieke historische lint – met al haar karakteristieken behouden blijft. Tijdens het traject voor de omgevingsvergunning is reclamant meermaals gewezen op de gevellijnen en het historische lint door de commissie Ruimtelijke beeldkwaliteit. Tijdens de inloopavond op 12 oktober 2022 werd ook gewezen op het feit dat dit deel van de Griftdijk Noord het enige deel is waar de karakteristieken naar de toekomst behouden kunnen blijven. Volgens reclamant wordt door zowel de commissie Ruimtelijke beeldkwaliteit als door collega's bevestigd dat het specifieke historische lint – met al haar karakteristieken behouden dient te blijven.

Participatie

Reclamant is van mening dat er een onjuiste weergave wordt gegeven over de participatie. Reclamant verwijst naar punt 7.3 van het onderwerp participatie. Hierin wordt gesteld dat er begrip is voor het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse. En de algemene teneur is dat men niet verwacht hier (over-)last van te krijgen. Tijdens gesprekken heeft reclamant meermaals aangegeven het niet eens te zijn met de wijze waarop de woningen verkavelt en ingetekend worden.

Planschade

Door de afwijkende gevellijnen verwacht reclamant forse (plan)schade.

Beoordeling

1. Uw reactie heeft betrekking op de bouw van uw woning en de reactie van de commissie Beeldkwaliteit op de omgevingsvergunning die u daarvoor heeft aangevraagd. Uw omgevingsvergunning werd getoetst aan de voor uw perceel geldende planologisch-juridische kaders. Met het bestemmingsplan buitengebied Dorp Lent - 43 maken wij op grond van nieuwe inzichten nieuwe planologisch-juridische kaders. Een onderdeel daarvan is het aanpassen van de gevellijn waarbij wij aansluiten op de situatie in het zuidelijk gelegen plan Lentelijn. Deze afstand is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
2. De gemeente betreurt het dat u zich niet herkent in de weergave onder paragraaf 7.3 participatie. Zoals al aangeven onder 1 is de gemeente van mening dat er een goede nieuwe verkaveling gaat plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden met omliggende (toekomstige) bebouwing.
3. U schijft dat de afwijkende gevellijnen t.o.v. uw woning zal leiden tot planschade. Voor zover reclamant vindt dat zijn woning als gevolg van het bestemmingsplan in

waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen.