

**De raad van de gemeente Nijmegen**

**Gelezen het voorstel van**

College van burgemeester en wethouders van 22 november 2022;

**Gelet op**

Het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 45 (Griftdijk Noord 20)

**Besluit**

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W45-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) 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 21 december 2022.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

## Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 45 (Griftdijk Noord 20)

|                           |                                  |                           |                  |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>Opsteller</b>          | Martijn-Floris Jansen            | <b>Collegebesluit</b>     | 22 november 2022 |
| <b>Programma</b>          | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | <b>Behandeldatum Raad</b> |                  |
| <b>Portefeuillehouder</b> | N.P. Vergunst                    | <b>Status</b>             | Openbaar         |

## Samenvatting

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om 7 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 7 woningen zijn toegestaan maar slechts 1 woning. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met ingang van 29 september 2022 heeft het bestemmingsplan Buitengebied Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) 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 geleid tot het aanpassen van de hoogte van de erfafscheiding. Er zijn daarnaast juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in bestand NL.IMRO.0268.BP140W45-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

## Aanleiding

De voorgestelde herziening maakt 7 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen 7 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 7 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 4 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.

### *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 geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De andere punten die genoemd worden in de zienswijze passen niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente Nijmegen. 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.

## **Kanttekeningen**

### *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 ontsluiting, erfafscheidingen en afstand van de nieuwbouw tot de Griftdijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

#### *Planregels*

Artikel 5.2.2 sub f lid 2 is de bouwhoogte voor erfafscheidingen aangepast naar van 2 meter 1 meter.

#### *Ambtshalve aanpassing*

#### *Toelichting*

*Paragraaf 4.9 Flora en Fauna is aangevuld met de conclusies uit het nader onderzoek Flora en Fauna.*

#### *Bijlagen*

*Bij de toelichting zijn 2 nieuwe bijlagen opgenomen:*

*Bijlage 7: Nader onderzoek flora en fauna*

*Bijlage 8: gemaakte afspraken over compensatiemaatregelen Flora en Fauna*

#### *Verbeelding*

De uitgifte van de kavels is iets gewijzigd, daardoor zijn bij de achtergelegen toekomstige woningen aan de Griftdijk kleine aanpassingen gedaan. Bouwvlak van bouwblok 5 en 6 zijn 1500 mm verplaatst richting perceel 7. De bijgebouwen van 5,6 en 7 zijn iets gewijzigd en is de optie voor een bijgebouw bij de meest rechts achtergelegen woning (perceel 7) komen te vervallen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn voor de 3 woningen aan de Griftdijk (de meest rechts gelegen gezien van de Griftdijk) de goot en nokhoogte aangepast naar 4,5 meter en 9,00 meter in plaats van 4 meter en 8,5 meter.

### 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](http://www.overheid.nl) (in het Gemeenteblad). 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20), bestaande uit:
  1. Regels en toelichting
  2. Verbeelding
  3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
- b. Zienswijzennota (Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20))

# **Zienswijzennota**

## **Ontwerp bestemmingsplan**

### **Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20)**

Gemeente Nijmegen  
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)  
November 2022



## Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 45 (Griftdijk Noord 20) heeft in de periode van donderdag 29 september 2022 tot en met 9 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. 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. Eigenaren Griftdijk Noord 22A

# Samenvatting en beoordeling zienswijzen

## 1. Eigenaren Griftdijk Noord 22A

### *Inhoud zienswijze*

Reclamant benoemt dat de Commissie Beeldkwaliteit het deel van de Griftdijk Noord, waar de kavel van reclamant zich bevindt, alsmede het deel waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, als een historisch lint heeft aangemerkt. Hier zijn volgens reclamant een aantal kenmerken op van toepassing.

Op een drietal punten is reclamant van mening dat voorliggend bestemmingsplan geen juiste invulling hieraan geeft. Deze worden navolgend genoemd en toegelicht:

1. Positionering van de woningen op de kavel (niet in lijn met bestaande gevellijnen Griftdijk Noord)  
Bij de aanvraag van onze eigen omgevingsvergunning hebben we uitgebreid stilgestaan bij de historische lintbebouwing en de wensen/eisen van uw commissie Beeldkwaliteit hierbij heeft. Reclamant heeft hier met de bouw van de woning aan de Griftdijk Noord 22A rekening mee moeten houden. Echter, reclamant stelt dat in voorliggend bestemmingsplan wordt afgeweken van de verplichting om hiermee rekening te houden.
2. De hoogte van de erfafscheiding aan de voorzijde van de Griftdijk Noord  
Reclamant stelt dat voorgenomen bestemmingsplan ruimte biedt tot het plaatsen van erfafscheidingen van twee meter hoog, wat ervoor kan zorgen dat schuttingen geplaatst kunnen worden van deze hoogte. Reclamant geeft aan dat dit ervoor zorgt dat het historische lint (en bijpassende lintbebouwing) een ander aanzicht krijgt wat niet in lijn is met wat hierover is vastgelegd. Daarnaast stelt reclamant dat dit ook afwijkend is van hetgeen er wordt toegepast in het project Lentelijn.
3. De toerit in de nieuwe situatie (niet benaderbaar vanaf de Griftdijk Noord)  
Reclamant merkt op dat de woningen aan de Griftdijk Noord nagenoeg allemaal vanaf de Griftdijk Noord benaderbaar zijn middels een toerit (dit geldt ook voor project Lentelijn). Reclamant is van mening dat de woningen niet logisch gepositioneerd zijn en waarbij geen recht wordt gedaan aan het historische lint. Reclamant meent dat het hier logisch zou zijn de bestaande inrichting van de Griftdijk Noord te respecteren en toegang tot de woning(en) te faciliteren vanaf de Griftdijk Noord.

Door reclamant worden vervolgens zorgen uitgesproken omtrent de situatie aan de Griftdijk Noord 24.

Reclamant verzoekt het plan te herzien en de bestaande gevellijnen, regels met betrekking tot erfafscheiding en huidige inrichting toeritten aan de Griftdijk Noord te respecteren.

### *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 - 45 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. Wij snappen uw reactie en hebben de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen aangepast naar 1 meter.
3. In de bestaande situatie wordt het perceel Griftdijk 20 ook al ontsloten via de Dijkstraat. De gemeente wil zo min mogelijk nieuwe ontsluitingen toestaan aan de Griftdijk. Ook is dit niet mogelijk omdat ter hoogte van het perceel Griftdijk 20 een bushalte is gesitueerd.

### *Conclusie*

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.