



D230164763

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (voornemen verlenen)

Wij hebben op 20 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 24 i.p.v. 21 appartementen in afwijking van regels ruimtelijke ordening op het perceel kadastraal bekend

gemeente HTT02	sectie H	nummer 1858
gemeente HTT02	sectie H	nummer 1097

plaatselijk bekend als Bachstraat ong. te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z22.105902.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- A. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Wij zenden de stukken die bij dit besluit horen niet mee. Wanneer u deze toch wil ontvangen, dan kunt u een e-mail bericht sturen naar info@odrn.nl. Vermeld in uw bericht het zaaknummer en de stukken die u wil ontvangen. Wij sturen u de stukken alsnog toe.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 2 maart 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt door te bellen naar het telefoonnummer 024 751 7700 of met het sturen van een email naar wabo@odrn.nl onder vermelding van het OLO-nummer 7140405 en/of het zaaknummer W.Z22.105902.01.

Het onderdeel dat de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a.' betreft, is tevens digitaal te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl > Plannen zoeken > plannummer NL.IMRO.0268.PB13016-ON01

Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, of aan wabo@odrn.nl, onder vermelding van het OLO-nummer 7140405 en/of het zaaknummer W.Z22.105902.01.

In de zienswijze moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop de zienswijze berust;
5. de handtekening.

Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

Heeft u nog vragen?

Neem gerust contact met ons op. U kunt bellen met Cor Zoelman via 024 – 751 7868. Noem altijd het zaaknummer W.Z22.108325.01, want dan kunnen wij u sneller helpen.

Nijmegen, 27 februari 2023

Met vriendelijke groet,

Namens het college van de gemeente Nijmegen:

Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Dit ontwerp-besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
2. Dossierlijst
3. Nijmegen Oost - 16 (Bachstraat 29)_Ruimtelijke onderbouwing
4. Nijmegen Oost - 16 (Bachstraat 29)_Bijlagen
5. Nijmegen Oost - 16 (Bachstraat 29)_Plancontour

Bijlage 1:

Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)" en Facetbestemmingsplan kamerverhuur. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29). Hierin is een maximum opgenomen van 21 appartementen. Het realiseren van 24 appartementen is niet toegestaan.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het plan is niet mogelijk met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen regel inzake afwijking (er bestaat geen "binnenplanse afwijkingsmogelijkheid"). Het plan valt tevens niet onder de situatie zoals die wordt beschreven in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Er is dus geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid o.g.v. bijlage II, artikel 4 Bor (kruimelgevallenregeling) mogelijk. Er is een grote buitenplanse afwijking vereist, "een projectbesluit".

Een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1 sub c en onder 3° Wabo).

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die ingaat op de ruimtelijke relevante aspecten van het plan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het plan is derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage van dit besluit bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Bijlage 2:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt: 15-02-2023)

Betreft dossier:

W.Z22.105902.01

W.Z22.105902.01 Bachstraat ong. te Nijmegen - kadastraal perceel
HTT02-H-1858 - bouwen van een appartementengebouw

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D220712904	20/07/2022	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D220729137	26/07/2022	Wijziging aanvrager bedrijf
D220712903	20/07/2022	ruimtelijke onderbouwing 20220228
D220860407	09/09/2022	20093Vu-D00-Situatie
D220860409	09/09/2022	20093Vu-D01-Begane Grond
D220860410	09/09/2022	20093Vu-D02-1e Verdieping
D220860411	09/09/2022	20093Vu-D03-2e Verdieping
D220860413	09/09/2022	20093Vu-D04-Dakoverzicht
D220860414	09/09/2022	20093Vu-D05-Gevels en Doorsnede