

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen projectafwijgingsbesluit Nijmegen Oost - 16
(Bachstraat 29)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	16 mei 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	12 juli 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De eigenaar van een perceel kadastraal bekend als gemeente Hatert sectie H, perceelnummers 994 en 1858 (voorheen Bachstraat 29), heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 3 extra levensloopbestendige huurappartementen binnen het nieuw te realiseren gebouw op het perceel. De aanvraag is strijdig met het geldende bestemmingsplan en kan alleen via een uitgebreide ruimtelijke afwijgingsprocedure (projectafwijgingsbesluit) vergund worden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en hieruit blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwerpomgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen op ingekomen. Het projectafwijgingsbesluit kan pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

Voorstel

1. Definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven t.b.v. het projectafwijgingsbesluit Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29),

Aanleiding

Er is bij de ODRN een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan (projectbesluit) ontvangen voor het verruimen van het aantal toegestane woningen van 21 naar 24. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hatert sectie H, perceelnummers 994 en 1858 (voorheen Bachstraat 29). Het gebouw aan de Bachstraat is gesloopt, voorheen zat hier een schildersbedrijf. Binnen het te realiseren gebouw worden nu 24 in plaats van 21 appartementen gerealiseerd.

Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10. Aan het plan kan medewerking worden verleend d.m.v. een omgevingsvergunning ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (hierna: projectafwijgingsbesluit).

Indien een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning slechts verlenen indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo). Deze omgevingsvergunning (hierna: projectafwijgingsbesluit) wordt niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (art. 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft op 13 november 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist (art.

6.5 lid 3 Bor). Omdat het projectafwijgingsbesluit niet valt binnen deze categorieën van gevallen, is een verklaring van geen bedenkingen in dit geval noodzakelijk.

De ontwerpomgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en er is geen zienswijze op ingekomen.

De aanvraag omgevingsvergunning kan pas door de ODRN verleend worden als de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het projectafwijgingsbesluit.

Beoogde impact

Het voorliggende projectafwijgingsbesluit “Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van 3 extra appartementen.

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 Er worden 3 extra levensloopgeschikte huurwoningen gerealiseerd

er wordt tegemoet gekomen aan de opgave van voldoende levensloop geschikte appartementen.

1.2 Stikstof

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten.

1.3 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De nieuwe woningen (appartementen) zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn geen zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning inclusief ontwerp projectafwijgingsbesluit Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29) heeft van donderdag 2 maart 2023 tot en met woensdag 12 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen.

Financiën

De betreffende locatie is particulier eigendom. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Uit het gevraagde projectafwijgingsbesluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening om welke reden er gereede twijfel bestaat over de

vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de 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 ontwikkeling financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kan de omgevingsvergunning worden verleend en wordt het projectafwijkingsbesluit als onderdeel van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bij de Rechtbank een beroep en of een voorlopige voorziening tegen de omgevingsvergunning in te dienen. Vervolgens kan nog hoger beroep aangetekend worden en/of een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn van tervisielegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in het Gemeentebblad). Het projectafwijkingsbesluit 'Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29)' is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en digitaal op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

- Zienswijzennota Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29)
- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken)
- Ruimtelijke onderbouwing met plancontour Nijmegen Oost – 16 (Bachstraat 29)