

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen projectafwijklingsbesluit Nijmegen Midden 2015 - 8
(Tijgerstraat tegenover nummer 171)

Opsteller	Dave te Braake	Collegebesluit	20 december 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	1 februari 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De eigenaar van een perceel gelegen aan de Tijgerstraat, tegenover nummer 171, heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 2 wooneenheden (bungalows) op het perceel. De aanvraag is strijdig met het geldende bestemmingsplan en kan alleen via een uitgebreide ruimtelijke afwijklingsprocedure (projectafwijklingsbesluit) 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 is 1 zienswijze op ingekomen. De zienswijze is in een zienswijzennota opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er geen aanpassingen doorgevoerd. Het projectafwijklingsbesluit kan pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

Voorstel

1. De zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 - 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171) vast te stellen;
2. Definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven t.b.v. het projectafwijklingsbesluit Nijmegen Midden 2015 - 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171).

Aanleiding

Er is bij de ODRN een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het toevoegen van twee woningen (bungalows) aan de Tijgerstaat, kadastrale Gemeente Hatert, sectie M, perceelnummer 2314. Het perceel is gelegen ter hoogte van Tijgerstraat 171, aan de overkant van de weg.

Het terrein wordt nu gebruikt voor opslag van het bedrijf met adres Wezenlaan 159.

Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015. Aan het plan kan medewerking worden verleend d.m.v. een omgevingsvergunning ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (hierna: projectafwijklingsbesluit).

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 omgevings-vergunning (hierna: projectafwijklingsbesluit) 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 projectafwijklingsbesluit niet valt binnen deze categorieën van gevallen, is een verklaring van geen bedenkingen in dit geval noodzakelijk.

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

Beoogde impact

Het voorliggende projectafwijkingbesluit “Nijmegen Midden 2015 - 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van deze twee woningen.

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

2.1 *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad*

Door beperkende regels in het huidige bestemmingsplan en de vorm van het perceel wordt de planlocatie amper benut en doet alleen dienst als opslagplek van materiaal en ongebruikte voertuigen. Daardoor is vooral het aanzicht vanuit de Tijgerstraat niet aantrekkelijk. Door aandacht voor de ruimtelijke inpassing beeldkwaliteit van de woningen en de erfafscheidingen wordt het aanzicht vanaf de openbare ruimte verbeterd. De kwaliteit aan de Tijgerstraat wordt verbeterd door deze ontwikkeling.

2.2 *Stikstof*

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

2.3 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*

Door Blom Ecologie B.V. is op 28 september 2021 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat het plangebied geen essentiële functie bevat voor soorten van de Habitatrichtlijn en niet vrijgestelde andere soorten. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen. Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten.

2.4 *Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking*

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

Kanttekeningen

1.1 *Er is 1 zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning*

De ontwerp omgevingsvergunning inclusief ontwerpprojectafwijkingbesluit Nijmegen Midden 2015 - 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171) heeft van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 2 november 2022 voor een ieder ter inzage

gelegen. Er 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot een aanpassing hebben geleid. De Zienswijzennota is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

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 projectafwijkingsbesluit 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 Gemeenteblad). Het projectafwijkingsbesluit 'Nijmegen Midden – 18 (Tijgerstraat tegenover nummer 171)' 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 Midden – 18 (Tijgerstraat tegenover nummer 171)
- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken (bouwtekeningen, foto's, plattegronden)
- Ruimtelijke onderbouwing met verbeelding Nijmegen Midden 2015 – 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171)