



D190228048

Ontwerpbesluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 18 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het souterrain van het oude weeshuis tot restaurant op het perceel kadastraal bekend

gemeente NMG00

sectie C

nummer 8981

plaatselijk bekend als Gebroeders van Limburgplein ong. sectie C nr 8981 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z18.105957.01.

Ontwerpbesluit

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 activiteiten :

- A. het doen van handelingen met gevolgen voor een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1, sub f Wabo)
- B. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- C. 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).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

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

Procedure

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

Bij besluit d.d. 29 augustus 2018 is de beslistermijn verlengd met zes weken (artikel 3.18 lid 2 Awb jo artikel 3.12 lid 8 Wabo).

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen gedurende een termijn van zes weken ter inzage. De eerste dag van de ter inzage legging is 19 april 2019.

Zienswijze

Iedereen kan tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen (schriftelijk of mondeling). Binnen de aangegeven termijn kunnen ook adviezen worden uitgebracht.

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 3744191 en/of het zaaknummer W.Z18.105957.01.

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, via telefoonnummer (024) 751 7700.

Nijmegen, 16 april 2019

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,
namens deze:

Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Monumentenwet: Rijksmonument veranderen e.d."
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Binnenplans afwijken van bestemmingsplan, beheersverordening e.d."
4. Dossierlijst

Bijlage 1: inhoudelijke beoordeling activiteit “Wijzigen van een beschermd Rijksmonument”.

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op:

- a. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd Rijksmonument of;
- b. het herstellen of (laten) gebruiken van een beschermd Rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,

kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument (zie artikel 2.1 lid 1 sub f jo artikel 2.15 Wabo).

De aanvraag moet voor advies worden voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap indien de aanvraag betrekking heeft op (zie artikel 6.4 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht):

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
2. het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld onder 1,
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
4. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Hieronder gaan wij in op de vraag of het belang van de monumentenzorg zich tegen vergunningverlening verzet.

Het belang van de monumentenzorg

Om te kunnen beoordelen of het belang van de monumentenzorg zich tegen vergunningverlening verzet, wordt elke aanvraag voor advies voorgelegd aan de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente Nijmegen.

Daarnaast moeten sommige vergunningsaanvragen ook voor advies worden voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (zie artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht).

Commissie Beeldkwaliteit

Uw aanvraag is op 20 september 2018 door de subcommissie cultuurhistorie van de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de criteria van bouwsteen ‘W4 naoorlogse bebouwing – wederopbouw in de binnenstad’. Tevens geldt het toetsingsniveau ‘bijzonder’. Voorts is beoordeeld of het bouwplan verenigbaar is met de belangen van het rijksbeschermd gebied en het monument.

Naar aanleiding van de planstukken heeft de commissie de volgende opmerkingen:

- *Plan is akkoord*
De ingrepen zijn voorstelbaar. De kelder is een functionele ruimte. Destijds dichtgezette openingen mogen op basis van functie en praktisch gebruik weer geopend worden. De dichtgezette historische opening wordt weer opengemaakt inclusief de ronde boog. De nieuwe doorgang wordt voorzien van een boog of afgezet met een latei. Een quasi-oude uitvoering moet men vermijden.
- *Vervangen enkele delen cementstuc*
De huidige met cementstuc afgezette delen worden aangeheeld met een beter geschikt materiaal. Om de oude muren niet te beschadigen blijft een deel van de huidige stuc zitten.
- *Verwijderen corrosie troggewelf*
Wij betreuren dat het troggewelf niet in zicht blijft. We adviseren het ijzerwerk in het gewelf van roest te ontdoen om de verdere corrosie zo veel mogelijk te stoppen.

Het oordeel van de commissie is dat de voorgenomen activiteit voldoende tegemoetkomt aan de belangen van het beschermd stadsgezicht en het monument. De commissie adviseert derhalve positief. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Omdat er sprake is van een aanvraag als bedoeld in artikel 6.4 lid 1 sub a onder 4 van het Besluit omgevingsrecht is deze voor advies voorgelegd aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Op 26 november 2018 heeft de Minister een schriftelijk advies uitgebracht ten aanzien van de aangevraagde activiteit. Het oordeel van de Minister is dat de voorgenomen activiteit aanvaardbaar is vanuit het belang van de monumentenzorg.

Motivering

In het souterrain van het voormalige Rooms Katholieke Weeshuis wordt een restaurant met bijbehorende functies en ruimtes en een kleine kantoorruimte gerealiseerd. Nieuwe binnenkozijnen krijgen een eigentijdse vormgeving van staal en glas. De voorgestelde herbestemming van het souterrain tot restaurant is een goed denkbare invulling van de momenteel ongebruikte ruimte en kan op intentie op goedkeuring van de RCE rekenen. De daarvoor noodzakelijk in te zetten muuropeningen zijn aanvaardbaar. Ik adviseer daarbij om ter plaatse van de muurdoorbraken de ingreep zichtbaar te maken door bijvoorbeeld de oorspronkelijke muur in de vloer zichtbaar te houden of de dagkanten niet te bepleisteren.

Voor wat betreft de plafondafwerking in het restaurant bestaan vraagtekens. Het bestaande bakstenen troggewelf van het souterrain is een karakteristiek bouwkundig en historisch waardevol onderdeel van het souterrain. Het voorstel zoals beschreven in 3.11 in het restauratieplan kan op goedkeuring rekenen.

Het voorstel om hieronder een geluidsisolerend plafond voorzien van gipsbeplating aan te brengen is vanuit gebruikscomfort denkbaar maar doet afbreuk aan de belevingswaarde en herkenbaarheid van de ruimte als overwelfd souterrain. Geadviseerd wordt om te onderzoeken op welke manier het gewelfde plafond in het restaurantgedeelte in het zicht kan blijven.

In het restaurantgedeelte worden de bestaande kolommen herplaatst en worden de twee metselwerk kolommen verwijderd en vervangen door gietijzeren kolommen (van 3+3+2 naar 2+2+2). Uit de tekeningen wordt dit echter niet goed duidelijk en staan slechts vijf bestaande kolommen getekend. Ik adviseer de bestaande situatie met bestaande kolommen goed te documenteren en te archiveren.

Bovengronds wordt een afgesloten fietsenstalling onder een bitumineuze dakbedekking gerealiseerd waarbij in vormgeving wordt aangesloten bij het reeds aanwezige trappenhuis en vrijkomende platen worden hergebruikt. Vanuit de monumentenzorg bestaan geen bezwaren tegen dit onderdeel van de aanvraag.

Aanbevelingen

Daarnaast doet de Minister de volgende aanbevelingen

- Houd ter plaatse van muurdoorbraken de oorspronkelijke muren zoveel mogelijk zichtbaar.
- Onderzoek op welke manier het gewelfde plafond in het restaurantgedeelte in het zicht kan blijven.
- Documenteer en archiveer de bestaande situatie met de bestaande kolommen in het restaurantgedeelte.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het wijzigen van een beschermd Rijksmonument (art. 2.1 lid 1 sub f 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 de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Uitvoeringsvoorschriften 2005

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden met inachtneming van bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Uitvoeringsvoorschriften 2005.

Onbekende onderdelen met (cultuur)historische waarde

Het kan zijn dat u tijdens de verandering, vernieuwing of restauratie, tot dan toe onbekende onderdelen van het gebouw aantreft, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten. Als dat het geval is, moet u dit binnen 3 dagen meedelen aan de Directie Grondgebied, afdeling Stadsontwikkeling, Bureau Archeologie & Monumenten, Postbus 9105, 6500 HG NIJMEGEN.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende aanbevelingen:

- Instandhouding van zoveel mogelijk muurwerk rondom noodzakelijke doorbraken.
- Onderzoek naar de mogelijkheid tot zichtbaar houden van de gewelven.
- Bouwhistorische en fotografische documentatie en archivering van de bestaande situatie in het gedeelte met de gietijzeren kolommen
- We adviseren het ijzerwerk in het troggewelf van roest te ontdoen om de verdere corrosie zo veel mogelijk te stoppen.

Bijlage 2: inhoudelijke beoordeling activiteit “Bouwen”.

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

2.10 lid 1 sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

2.10 lid 1 sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Er is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Nijmegen.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Nijmegen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan “Nijmegen Centrum Binnenstad”, “Facetbestemmingsplan Archeologie” en “Facetbestemmingsplan Parkeren”. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Facetbestemmingsplan Parkeren. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is op 20 september 2018 door de subcommissie cultuurhistorie van de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de criteria van bouwsteen 'W4 naoorlogse bebouwing – wederopbouw in de binnenstad'. Tevens geldt het toetsingsniveau 'bijzonder'. Voorts is beoordeeld of het bouwplan verenigbaar is met de belangen van het rijksbeschermd gebied en het monument.

Naar aanleiding van de planstukken heeft de commissie de volgende opmerkingen:

- *Plan is akkoord*
De ingrepen zijn voorstelbaar. De kelder is een functionele ruimte. Destijds dichtgezette openingen mogen op basis van functie en praktisch gebruik weer geopend worden. De dichtgezette historische opening wordt weer opengemaakt inclusief de ronde boog. De nieuwe doorgang wordt of voorzien van een boog of afgezet met een latei. Een quasi-oude uitvoering moet men vermijden.
- *Vervangen enkele delen cementstuc*
De huidige met cementstuc afgezette delen worden aangeheeld met een beter geschikt materiaal. Om de oude muren niet te beschadigen blijft een deel van de huidige stuc zitten.
- *Verwijderen corrosie troggewelf*
Wij betreuren dat het troggewelf niet in zicht blijft. We adviseren het ijzerwerk in het gewelf van roest te ontdoen om de verdere corrosie zo veel mogelijk te stoppen.

Het oordeel van de commissie is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoende tegemoetkomt aan de belangen van het beschermd stadsgezicht en het monument. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a 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 de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, voor zover niet reeds in deze omgevingsvergunning opgenomen. Een en ander conform paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012 en in overleg met de bouwinspecteur.
2. In vervolg op de vorige voorwaarde met name te noemen: de kwaliteitsverklaring van
 - de toe te passen beglazing (U-waarde ten hoogste 2,2W/m².K)

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a) zijn naam en adres;
 - b) de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Bouwbesluit 2012

In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.

In afdeling 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Het gaat onder andere om de volgende verplichtingen:

Artikel 1.23: Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1: Aansturingsartikel het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Gebruiksmelding voor de activiteit “Bouwwerk brandveilig gebruiken”

Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk ingediend bij het bevoegd gezag. Het meldingsformulier kan digitaal worden gedownload en worden ingediend via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage 3: inhoudelijke beoordeling activiteit “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening”.

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 Centrum Binnenstad”, het “Facetbestemmingsplan Archeologie” en het “Facetbestemmingsplan Parkeren”. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

“Facetbestemmingsplan Parkeren”

Op basis van het Facetbestemmingsplan Parkeren moet worden voldaan aan een gesloten parkeerbalans. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren 2016.

De toename door het bouwplan betreft 2,26 (afgerond 3). Deze toename kan niet op eigen terrein worden opgevangen.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Op basis van het Facetbestemmingsplan Parkeren moet worden voldaan aan een gesloten parkeerbalans. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren 2016.

De aanvraag betreft het verbouwen van het pand ‘Oude Weeshuis’ aan het Gebroeders van Limburgplein, waarbij het souterrain wordt omgebouwd tot restaurant.

Bestaand:

Er is sprake van 25 “woningen zeer klein= 50 m2 GO”, 5 “woningen klein centrum 51-70 m2 GO”, 4 “woningen midden centrum 71-90 m2 GO” en 380 m2 “kantoor (zonder baliefunctie)” met een bestaande parkeerbehoefte van 24,8 parkeerplaatsen (gerekend exclusief bezoekersaandeel).

Nieuw:

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 25 “woningen zeer klein= 50 m2 GO”, 5 “woningen klein centrum 51-70 m2 GO”, 4 “woningen midden centrum 71-90 m2 GO”, 344 m2 bvo “restaurant” en 36 m2 bvo “bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief”. De nieuwe parkeerbehoefte zal 27 parkeerplaatsen zijn (gerekend exclusief bezoekersaandeel).

De toename door het bouwplan betreft 2,26 (afgerond 3). Deze toename kan niet op eigen terrein worden opgevangen. Indien niet wordt voldaan aan de parkeerregels, kan de aanvrager schriftelijk en gemotiveerd een verzoek doen om een bestemmingsplanonthefing.

In bijlage 5 (situaties van bijzonder gemeentelijk belang) lid 3 staat de volgende situatie genoemd, waarvan het College van mening is dat het bijzonder gemeentelijk belang van het project zwaarder weegt dan het niet (geheel) voldoen aan de parkeerregels:

Het betreft een project die ziet op zeer kleine woningen (kleiner dan of gelijk aan 50 m² GO) binnen de singels (voor een begrenzing van de singels zie bijlage 12 van de beleidsregels parkeren 2016).

Indien en voor zover er niet voldaan kan worden aan de parkeernormen, verleend/vergund het college een ontheffing/afwijking, met inachtneming van het volgende. Voor elke vereiste parkeerplaats waarin niet kan worden voorzien, worden er ten minste 2 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze fietsparkeerplaatsen moeten op eigen terrein (bij het project) worden gerealiseerd. Als de fietsparkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, wordt een ontheffing/afwijking van de parkeerregels verleend/vergund indien er een alternatief wordt gerealiseerd binnen maximaal 30 meter loopafstand vanaf de hoofdtoegang van het gebouw waar de aanvraag betrekking op heeft. De fietsparkeerplaatsen moeten inpandig worden gerealiseerd (in een bestaand gebouw, danwel in een nieuw te plaatsen gebouw). De fietsparkeerplaatsen moeten, ter beoordeling van het college, voldoende bereikbaar en bruikbaar zijn. Indien het Bouwbesluit voor het gebouw waarop de aanvraag ziet, een berging voorschrijft, dan komt de ruimte voor de fietsparkeerplaatsen bovenop de minimale ruimte die op basis van het Bouwbesluit voor de berging is vereist.

De toename van de parkeerdruk door het bouwplan betreft afgerond 3 parkeerplaatsen. In het object zijn 25 woningen in de categorie "woningen zeer klein= 50 m² GO" aanwezig, met een parkeeraandeel van 13,75 parkeerplaatsen. Voor de woningen in de categorie 'woningen zeer klein 50 m² GO' kan gecompenseerd worden met minimaal 2 inpandige fietsvoorzieningen per benodigde autoparkeerplaats. Er worden 6 inpandige fietsvoorzieningen toegevoegd.

Op grond van deze conclusie kan ontheffing worden verleend.

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.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4: Dossierlijst

Betreft dossier:

W.Z18.105957.01 Gebroeders van Limburgplein ong. sectie C nr 8981 te Nijmegen - verbouwing souterrain oude weeshuis tot restaurant

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D190227796		uitvoeringsvoorschriften monumenten
D180406047	18/06/2018	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D180406036	18/06/2018	D01-02 Situatie en foto s
D180868505	22/08/2018	D03-03 drsn bs
D180868504	22/08/2018	D02-03 souterrain bs
D181091696	12/12/2018	D05-03 drsn nw
D181091694	12/12/2018	D04-03 souterrain nw
D181091697	12/12/2018	D06-03 Ventilatie-riolering
D181091698	12/12/2018	D07-03 Principe details
D180915205	31/08/2018	Verklaring DNW, toelichting parkeren
D190194637	25/03/2019	parkeerbalans-04 berekening
D190194636	25/03/2019	parkeerbalans-04
D190194638	25/03/2019	plattegrond fietsenstalling als gerealiseerd 190323
D180868510	22/08/2018	restauratieplan-01
D180336231	24/05/2018	Waarden Monument
D161200079	13/06/2016	Bouwhistorisch onderzoek
D180336232	24/05/2018	Dateringen
D180982306	22/10/2018	1762710 Statische berekening 18-10-15
D180406043	18/06/2018	JVZ constructie