



Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen
Telefoon 024-7517700
E-mail info@odrn.nl

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

Datum
8 november 2022

Onderwerp
Eindbrief vooroverleg
(beperkt stedenbouwkundig)

Adres
Voorstadslaan 145 A te Nijmegen

Ons kenmerk
OD40 /
W.Z21.109054.02 /
D221073281
Datum uw brief

Contactpersoon

Telefoonnummer

Geachte [REDACTED]

Op 25 november 2021 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor het plaatsen van een dakopbouw t.b.v. de realisatie van een kantoorruimte op de locatie Voorstadslaan 145 A te Nijmegen. Uw verzoek is geregistreerd onder zaaknummer W.Z21.109054.02.

Over de voortgang van de behandeling van uw verzoek delen wij u het volgende mede.

Procedure

Wij hebben op 23 mei 2022 de betreffende gegevens ontvangen voor de behandeling voor uw verzoek om beperkt stedenbouwkundig vooroverleg.

In uw verzoek om vooroverleg gaat het om de volgende beoordelingen:

1. Bestemmingsplan: kan er medewerking worden verleend aan een planologische afwijking;
2. voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Hieronder gaan wij verder in op deze inhoudelijke beoordelingen.

Inhoudelijke beoordeling

Bestemmingsplan

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West 2015" met de enkelbestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Aan het eveneens geldende bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Parkeren" is niet getoetst vanwege het ontbreken van gegevens hiertoe. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Nijmegen Oud West 2015" op de volgende punten:

De bouw- en goothoogte mogen max. 3m bedragen. In het voorgestelde plan wordt de bouwhoogte 6,813m en de goothoogte 3.667m.

In beginsel is een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 lid 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) inzetbaar. De beleidsregels zijn niet van toepassing. Er is een advies van de afdeling Stedenbouw van de gemeente Nijmegen nodig. Daarom is uw plan voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen. Het advies luidt:

'De Voorstadslaan 145a is een klein binnenterrein dat in de huidige situatie grotendeels gevuld is met bedrijfsbebouwing uit één laag, gedeeltelijk met een lage kap. Het plan betreft het uitbreiden van het bedrijfspand door de rest van het gebouw te voorzien van een éénlaags opbouw met aan drie zijden een schuin dak. De uitbreiding komt op circa 2,5m van de erfgrens van de woningen aan de Scholeksterstraat, en op circa 5 meter afstand van de erfgrens met het perceel Voorstadslaan 145.

De omliggende woningen hebben ondiepe tuinen. Door alle zijden te voorzien van een afschuining wordt een te grote confrontatie met de omliggende woningen voorkomen. Doordat de uitbreiding een herkenbaar andere, eigentijdse architectuur heeft wordt het totaal van bestaande gebouw en uitbreiding minder grootschalig / massief.

NB. Er is geen parkeerbalans aangeleverd. Indien er vanwege de uitbreiding een toename van de parkeerbehoefte ontstaat, dient deze op eigen terrein opgelost te worden.

Conclusie

Doel van het stedenbouwkundig vooroverleg is om een inschatting te maken of een aanvraag, om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan, kansrijk is of niet. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een dergelijk verzoek, kansrijk wordt geacht.

Voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand

Op 15 september 2022 is het bouwplan voorgelegd aan de subcommissie Welstand van de Commissie Beeldkwaliteit. Het advies luidt positief onder de volgende voorwaarden:

- *Wij adviseren om de dakkapel iets naar rechts te verschuiven, zodat deze uitgelijnd is met het raam eronder;*
- *Daarnaast zouden de kozijnen in dezelfde donkere kleur als de bestaande kozijnen uitgevoerd moeten worden.*

Advies vooroverleg

De beoordeling van uw verzoek om vooroverleg leidt tot een positief advies.

Via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) kunt u de aanvraag om omgevingsvergunning digitaal aanvragen. Op deze website kunt u er ook voor kiezen om een papieren aanvraag samen te stellen en daarna te printen. Vervolgens kunt u het formulier (met bijlagen) sturen naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen.

Vooroverleg is géén garantieverklaring

Wellicht ten overvloede wil ik u erop wijzen dat met het doorlopen van een vooroverleg de gemeente u zo goed mogelijk informeert maar niet garant staat voor de juistheid en/of volledigheid. Er bestaat altijd een kans dat er een fout wordt gemaakt of dat nog niet alle relevante gegevens bekend zijn. Op het moment dat u een omgevingsvergunning aanvraagt, wordt er voor alle onderdelen van het plan een volledige inhoudelijke toets uitgevoerd en kunnen er mogelijk nog aanvullende gegevens noodzakelijk zijn. Volledigheidshalve geven wij aan dat deze conclusie van toetsing kan zijn dat de aangevraagde vergunning moet worden geweigerd.

Verschuldigde leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een rekening toegezonden, waarmee u de leges kunt overmaken. Hierop staat ook vermeld op welke manier u hier bezwaar tegen kunt maken.

Hoogachtend,

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


Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.