




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

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

Datum
15 maart 2022

Ons kenmerk
OD40 /
W.Z21.109127.01 /
D220254098
Datum uw brief
26 november 2021

Contactpersoon


Onderwerp
Afsluitende brief.

Telefoonnummer


Adres
Korte Bredestraat 8 te Nijmegen

Geachte 

Op 26 november 2021 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een L-vormige uitbouw aan de achterkant van de woning en ook een extra verdieping op de locatie: Korte Bredestraat 8 te Nijmegen. Uw verzoek is geregistreerd onder zaaknummer W.Z21.109127.01.

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

Procedure

Wij hebben op 26 november 2021 de betreffende gegevens ontvangen voor de behandeling voor uw verzoek om beperkt formeel vooroverleg.

Op 19 januari 2022 hebben wij u schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens en/of een gewijzigd type vooroverleg in te dienen. Deze aanvullingen hebben wij op 8 februari 2022 ontvangen.

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

1. voldoet het plan aan het vigerende bestemmingsplan;
2. voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Hieronder gaan wij verder in op deze inhoudelijke beoordelingen.

Inhoudelijke beoordeling

Voldoet het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Toetsing aan de Bor:

We hebben uw bouwplan getoetst aan de vergunningsvrije regels bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Een bouwwerk met 2 bouwlagen is altijd vergunningsplichtig.

Voorts geldt op grond van artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor een maximum aantal vierkante meters die geheel vergunningsvrij mogen worden gebouwd. Hierbij telt alle uitbreidingen van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het viel ons op dat u in uw toets alleen de uitbouw heeft meegeteld, maar niet de uitbreiding van het hoofdgebouw. Dit laatste had ook moeten worden meegeteld.

Het huidige bebouwingsgebied is 675m². Er mag maximaal 127,5m² worden gebouwd. Er staat reeds 112m². Het nieuwe bijbehorende bouwwerk is zo'n 59m². Het maximale aantal vierkante meters wordt dan overtreden. Het bouwplan is ook op grond daarvan vergunningsplichtig.

Stel dat er 115,67m² van het bebouwingsgebied zou worden verkocht dan blijft er 559,33m² over. Er mag dan maximaal in totaal 115,93m² worden gebouwd. Van de bestaande schuur blijft dan nog maar 50m². Dus stel het bouwplan zou maar 1 bouwlaag hebben en de grond wordt verkocht dan kan het geheel vergunningsvrij zijn.

Verder geldt dat ongeacht het oppervlakte, indien er maar 1 bouwlaag wordt gebouwd, is het vergunningsvrij voor de activiteit bouwen op grond van artikel 3 lid 1 Bijlage II Bor. Het bouwplan moet dan wel nog getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Toetsing aan het bestemmingsplan & beleidsregels:

We hebben het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan Nijmegen West, het Facetbestemmingsplan Archeologie, het Facetbestemmingsplan Parkeren en het voorbereidingsbesluit Facetbestemmingsplan Kamerverhuur.

Het bouwplan is conform het Facetbestemmingsplan Parkeren en het voorbereidingsbesluit Facetbestemmingsplan Kamerverhuur.

Het bouwplan is in strijd met het bouwverbod van de bestemming Waarde Archeologie 3 uit het Facetbestemmingsplan Archeologie. In beginsel is een binnenplanse afwijking inzetbaar. Hiervoor is advies vereist van de adviseur archeologie.

Binnen het bestemmingsplan Nijmegen West geldt de bestemming wonen. Het bouwvlak binnen deze bestemming is 6m breed en 10m diep. Het bouwplan ligt dus deels buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag de goothoogte van de aanbouw maximaal de hoogte van de begane grondlaag hebben. Het bouwplan is hiermee in strijd. Voorts mag op het erf maximaal 50m² worden gebouwd. Ook hiermee is het bouwplan in strijd.

In beginsel is een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor inzetbaar. De beleidsregels voor grondgebonden woningen gelden. De woning staat in gebiedstype historisch open. Op basis van punt 1 en punt 7 van de stedenbouwkundige matrix is het bouwvlak 15m diep. Dit maakt dat de goothoogte akkoord de beleidsregels.

Het erf is dan volgens de beleidsregels 605,4m². Er mag dan 120,5m² worden gebouwd. Er komt dan 39,42m² van de nieuwe aanbouw op het erf. Er staat al 112m². Dat is strijdig. De buitenplanse afwijking kan niet worden ingezet.

Voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan is dit niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Advies vooroverleg

De beoordeling van uw verzoek om vooroverleg leidt tot een negatief advies. Tegen dit advies kunt u geen bezwaar indienen.

U kunt uw aanvraag aanpassen met inachtneming van de motivering van het negatieve advies en opnieuw een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning aanvragen danwel direct een formele aanvraag om omgevingsvergunning indienen.

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.