



## **OMGEVINGSVERGUNNING - GEWEIGERD**

Op 17 september 2024 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen.  
De gegevens van de aanvraag en het besluit zijn:

Aanvrager	:	5.1.2e
Datum besluit	:	13 november 2024
Onderwerp	:	het realiseren van kleine opslagruimtes om los te verhuren
Locatie-adres	:	Griftdijk 151 en 121 Nijmegen
Locatie-kadaster	:	Kadastraal gemeente Nijmegen – sectie D – perceelnummer 3277
Omgevingsloket-nummer	:	2024091700858
Zaaknummer	:	AB24.01694
Bevoegd gezag	:	gemeente Nijmegen

## **Besluit**

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit: binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels uit het omgevingsplan, art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

Dit besluit heeft alleen betrekking op de activiteiten die hiervóór zijn genoemd en waarvoor een vergunning is aangevraagd. Het is mogelijk dat er (nog) andere vergunningen nodig zijn of verplichtingen gelden vóórdát het gewenste plan gerealiseerd mag worden.

## **Overwegingen**

De inhoudelijke motivering (overwegingen) van dit besluit vindt u verderop in dit document.

## **Voorschriften en aandachtspunten**

Aan dit besluit zijn geen voorschriften en aandachtspunten verbonden.

## **Wanneer gaat het besluit gelden?**

Dit besluit geldt vanaf de dag na haar bekendmaking. Dit besluit wordt bekendgemaakt door het te versturen naar degene tot wie het besluit is gericht. Het besluit treedt dus in werking de dag na deze verzenddatum.

## **Hoe maken we het besluit bekend?**

Het besluit wordt gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

## **Documentenlijst**

Alle documenten die zijn genoemd in de bijlage 'documentenlijst' maken onderdeel uit van dit besluit.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen:

5.1.2e

Directeur

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

*Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.*

# RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

## **Bent u het niet eens met ons besluit?**

U kunt ons binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet bezwaar maken. U kunt alleen bezwaar maken als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbend bent). Stuur hiervoor een brief naar: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen  
Postbus 9105  
6500 HG Nijmegen

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening;
- Het zaaknummer AB24.01694.

Zet op de envelop en de brief duidelijk het woord 'Bezwaarschrift'.

Het is ook mogelijk om uw bezwaar digitaal in te dienen via de website van de gemeente Nijmegen. Kijk op de website [www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl), onder 'Diensten' > 'Alle diensten' > 'Klacht, bezwaar en beroep' > 'Bezwaar maken, beroep instellen'. Voor het indienen van een digitaal bezwaar maakt u gebruik van uw DigiD-inloggegevens.

De termijn van zes weken is heel belangrijk. Deze termijn gaat in op de dag nadat het besluit is verzonden naar degene aan wie het is gericht. Als deze zes weken voorbij zijn, kunt u geen bezwaar meer maken. U kunt ook binnen de termijn van zes weken een 'pro forma' bezwaarschrift indienen. Dat is een brief waarin u schrijft dat u pro forma bezwaar maakt. In deze brief geeft u aan dat u meer tijd nodig heeft om de redenen van uw bezwaar te beschrijven (waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan). En vraagt u het bestuursorgaan om extra tijd hiervoor.

## **Dringende situatie**

Het kan lang duren voordat u een beslissing over uw bezwaar ontvangt. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om een tijdelijke regeling te treffen totdat de beslissing over uw bezwaar is genomen. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een verzoekschrift indienen. Voorwaarde is dat u ook een bezwaarschrift heeft ingediend en dat er sprake is van een spoedeisende situatie.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:

- Uw naam en adres
- Wat het spoedeisend belang is
- Wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden (u kunt de rechter bijvoorbeeld vragen om het besluit te schorsen zodat het besluit nog niet geldt en er dus nog geen gebruik van gemaakt kan worden/het besluit nog niet uitgevoerd kan worden.)

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift, samen met een kopie van het bezwaarschrift dat u heeft ingediend, sturen naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

Als u het verzoekschrift digitaal wilt indienen, ga dan naar de website [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

**Meer informatie**

U kunt na de verzenddatum van dit besluit de documenten met informatie over het besluit bekijken. Voor informatie over het bekijken van de documenten of andere vragen kunt u bellen naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen via telefoonnummer 024 751 7700. U kunt ook mailen naar [5.1.2e@odrn.nl](mailto:5.1.2e@odrn.nl). Noem hierbij het zaaknummer AB24.01694.

# INHOUDSOPGAVE

<b>OMGEVINGSVERGUNNING - GEWEIGERD</b>	<b>- 1 -</b>
<b>RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN</b>	<b>- 3 -</b>
<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>- 5 -</b>
<b>VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN</b>	<b>- 6 -</b>
<b>OVER DE AANVRAAG</b>	<b>- 7 -</b>
<b>1. EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG</b>	<b>- 7 -</b>
1.1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	- 7 -
1.2. BEVOEGD GEZAG	- 7 -
<b>OVER DE PROCEDURE</b>	<b>- 8 -</b>
<b>2. HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE</b>	<b>- 8 -</b>
2.1. PROCEDURE	- 8 -
2.2. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG	- 8 -
<b>DE BESLISSING</b>	<b>- 9 -</b>
<b>3. HOE HEBBEN WIJ DE BESLISSING GENOMEN?</b>	<b>- 9 -</b>
<b>4. BINNENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT: HET AFWIJKEN VAN REGELS UIT HET OMGEVINGSPLAN [OF INVULLEN WELKE ANDERE BINNENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT NODIG IS]</b>	<b>- 9 -</b>
4.1. WAT STAAT ER IN DE WET?	- 9 -
4.2. TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN	- 9 -
<b>5. CONCLUSIE</b>	<b>- 10 -</b>
<b>DOCUMENTENLIJST</b>	<b>- 11 -</b>

## **VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN**

Op dit weigeringsbesluit zijn geen voorschriften en aandachtspunten van toepassing.

## **OVER DE AANVRAAG**

### **1. EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

#### **1.1. Omschrijving van het project**

Het realiseren van kleine opslagruimtes om los te verhuren

#### **1.2. Bevoegd gezag**

Gemeente Nijmegen is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

## OVER DE PROCEDURE

### 2. HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk leest u hoe wij de aanvraag omgevingsvergunning hebben behandeld.

#### 2.1. Procedure

Op 17 september 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dat betekent dat wij binnen 8 weken een beslissing op de aanvraag moeten nemen.

Deze termijn mogen wij eenmaal met 6 weken verlengen. De beslistermijn hebben wij op 1 november 2024 verlengd met 6 weken.

Wij hebben de ontvangst van de aanvraag en , het verlengen van de beslistermijn gepubliceerd op de website: <https://www.officielebekendmakingen.nl>. Dit besluit wordt ook gepubliceerd op diezelfde website.

#### 2.2. Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag compleet is. Wij vinden dat de aanvraag voldoende informatie bevat om de aanvraag aan de wettelijke beoordelingskaders te toetsen. Daarom hebben wij de aanvraag in behandeling genomen.

## DE BESLISSING

### 3. HOE HEBBEN WIJ DE BESLISSING GENOMEN?

Hierna leest u per activiteit hoe wij de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit: binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels uit het omgevingsplan, art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

### 4. BINNENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT: HET AFWIJKEN VAN REGELS UIT HET OMGEVINGSPLAN

#### 4.1. Wat staat er in de wet?

In de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval (art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet).

Een omgevingsplanactiviteit is, kort gezegd, een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten maar ook elke activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Als in het tijdelijke omgevingsplan staat dat een activiteit alleen kan worden uitgevoerd met een omgevingsvergunning waarbij van specifieke regels uit het omgevingsplan wordt afgeweken, geldt zo'n bepaling als een verbod om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de activiteit te verrichten. Dit staat in artikel 22.280 van de "Bruidsschat". De regels van de Bruidsschat zijn te vinden in afdeling 7.1 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet en maken onderdeel uit van het (tijdelijke) omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning voor een zodanige omgevingsplanactiviteit kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de daaraan gestelde regels in het omgevingsplan (art. 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving en art. 22.281 Bruidsschat).

#### 4.2. Toetsing aan het omgevingsplan

Op basis van de ingediende stukken hebben wij het aangevraagde plan getoetst aan het omgevingsplan dat, kort gezegd, bestaat uit de zogenaamde Bruidsschat en de regels uit de (voormalige) bestemmingsplannen op deze locatie:

- Bestemmingsplan "Buitengebied Valburg – 15"
- Facetbestemmingsplannen Archeologie, Parkeren en kamerverhuur

Het plan is op de volgende punten in strijd met het omgevingsplan:

Het perceel heeft o.m. de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "Cultuur en ontspanning".

De bestemmingsomschrijving van de bestemming bevat o.m.:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 als bedoeld in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten);

De aanvraag strijdig met de gebruiksregels van de bestemming Bedrijf. Verhuur van opslagruimte is geen onderdeel van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het omgevingsplan (bestemmingsplan) kent een mogelijkheid om toch een vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit. Dit staat in art. 3.4. lid b van het omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied Valburg – 15). Een omgevingsvergunning kan worden verleend als wij dit wenselijk vinden én wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- dat het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor de beoordeling of wij de vergunning kunnen verlenen hebben wij advies ingewonnen bij de diverse betrokken adviseurs. Er is advies opgevraagd bij de stedenbouwkundige en bij de adviseur van de afdeling Economische Zaken van de gemeente Nijmegen. Het advies luidt als volgt:

"De gemeente Nijmegen streeft ernaar om werkgelegenheid te bevorderen die aansluit bij de Nijmeegse beroepsbevolking en bedrijvigheid te stimuleren die past bij het DNA van de stad. Hiervoor is het nodig om de bedrijfskavels zorgvuldig en efficiënt te benutten en om ruimte voor (doorgroeierende) bedrijven en circulaire activiteiten te behouden en verrommeling en verloedering te voorkomen.

We hebben geconstateerd dat kleine opslagunits een beperkte ruimtelijke kwaliteit heeft. Daarnaast worden deze complexen soms gebruikt voor activiteiten die passen binnen bestaand stedelijk gebied of in gemengde gebiedsontwikkelingen, maar niet noodzakelijk hoeven plaats te vinden op bedrijventerreinen. Het is een landelijke trend dat er op bedrijventerreinen steeds meer kleine bedrijfsunits en garageboxen worden gerealiseerd. Uit een publicatie van adviesbureau Stec Groep van juni 2024<sup>1</sup> blijkt dat het aantal bedrijfsunits sinds 2018 explosief is toegenomen, met name bedrijfsunits tot 100 m<sup>2</sup>. De regio Arnhem-Nijmegen is een van de regio's die de grootste stijging laat zien in zowel absolute als relatieve groei. We willen voorkomen dat er in Nijmegen nog meer van dit soort gebouwen op bedrijventerreinen komen".

De aangevraagde activiteit voldoet dus niet aan de voorwaarden uit het omgevingsplan. In dat geval moeten we de aanvraag automatisch aanmerken als een aanvraag voor een zogenaamde "buitenplanse omgevingsplanactiviteit". We moeten dan onderzoeken of de vergunning verleend kan worden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a e.v. Besluit kwaliteit leefomgeving).

Wij zien gelet op het advies echter geen reden om af te wijken van de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Naar ons oordeel geven deze beoordelingsregels al uitdrukking aan wat wij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vinden. Wij zijn dus niet bereid om in afwijking van deze regels alsnog een omgevingsvergunning te verlenen.

## **5. CONCLUSIE**

Gelet op wat we hiervoor schrijven, kunnen wij de omgevingsvergunning niet verlenen voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvrager krijgt de vergunning niet.

# DOCUMENTENLIJST

## Documentenlijst

**Betreft dossier:**

AB24.01694

<b>Documentnummer</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Onderwerp</b>
D240821427	17/09/2024	Verzoek Afwijken van regels in het omgevingsplan 17-09-2024
D240821426	17/09/2024	000-Toelichting bij aanvraag.pdf
D240821428	17/09/2024	000-Situatie Origineel.pdf
D240821429	17/09/2024	000-Situatie Nieuw.pdf
D240821430	17/09/2024	000-Overzichtstekening.pdf

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4