



OMGEVINGSVERGUNNING - GEWEIGERD

Op 23 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	:	6 december 2024
Onderwerp	:	het realiseren van een sportstudio en het geven van workshops/trainingen
Locatie-adres	:	Griftdijk 127 te Nijmegen
Locatie-kadaster	:	Gemeente Nijmegen, sectie D, nummer 3276
Omgevingsloket-nummer	:	2024092301128
Zaaknummer	:	AB24.01736
Bevoegd gezag	:	gemeente Nijmegen

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit: buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de regels in 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 vóórdat 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.

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 AB24.01736.

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, 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. 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. Noem hierbij het zaaknummer AB24.01736.

INHOUDSOPGAVE

OMGEVINGSVERGUNNING - GEWEIGERD	- 1 -
RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN	- 3 -
INHOUDSOPGAVE	- 5 -
VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN	- 6 -
OVER DE PROCEDURE	- 7 -
1. HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE	- 7 -
1.1. PROCEDURE	- 7 -
1.2. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG	- 7 -
DE BESLISSING	- 8 -
2. HOE HEBBEN WIJ DE BESLISSING GENOMEN?	- 8 -
3. OMGEVINGSPLANACTIVITEIT: BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR HET AFWIJKEN VAN DE REGELS IN HET OMGEVINGSPLAN	- 8 -
3.1. WAT STAAT ER IN DE WET?	- 8 -
3.2. TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN	- 8 -
3.3. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	- 8 -
4. CONCLUSIE	- 10 -
DOCUMENTENLIJST	- 11 -

VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Op dit weigeringsbesluit zijn geen voorschriften en aandachtspunten van toepassing.

OVER DE PROCEDURE

1. HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE

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

1.1. Procedure

Op 23 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.

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

1.2. Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag compleet is.

Na ontvangst van de aanvraag bleek dat wij niet genoeg gegevens hadden. Daardoor konden wij de aanvraag niet goed beoordelen. Wij hebben de aanvrager op 16 oktober 2024 gevraagd om de aanvraag aan te vullen. Hiervoor kreeg de aanvrager **vier weken** de tijd.

Wij hebben de aanvullende gegevens op 16 oktober 2024 ontvangen. Op de dag nadat we gevraagd hebben om de aanvullende gegevens, hebben we de beslistermijn tijdelijk opgeschort. Dit duurde tot de dag waarop we de aanvullingen hebben ontvangen.

DE BESLISSING

2. 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: buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan, art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

3. OMGEVINGSPLANACTIVITEIT: BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR HET AFWIJKEN VAN DE REGELS IN HET OMGEVINGSPLAN

3.1. 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).

Bij deze aanvraag is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit omdat er sprake is van een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder vergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving).

3.2. 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:

- Buitengebied Valburg – 15 (Bedrijvenstrook De Grift Zuid); bestemming Bedrijf en functieaanduiding 'cultuur en ontspanning'.

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

- Er is geen sprake van een gebruik conform de definitie van cultuur en ontspanning en geen sprake van een bedrijf dat is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Er is geen sprake van een bedrijf waarop de binnenplanse afwijking voor het toelaten van andere bedrijven kan worden toegepast. Het gebruik is niet conform de definitie van 'bedrijf'.

De aangevraagde activiteit is dus in strijd met de regels uit het omgevingsplan en het omgevingsplan heeft geen regels op basis waarvan de aangevraagde activiteit toch verleend kan worden. In dat geval is de aanvraag 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).

3.3. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit toegestaan kan worden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het vorenstaande is ter

beoordeling van de adviseur stedenbouw, de adviseur parkeren en de adviseur economische zaken.

De adviseur stedenbouw heeft op 8 november 2024 als volgt geadviseerd:

"Bij gebruikswijzigingen beoordeelt de afdeling Stedenbouw de ruimtelijke effecten van het gewijzigde gebruik op de omgeving. Vaak wordt er bij gebruikswijzigingen verbouwd en/of wordt het terrein anders ingericht waarbij de parkeerbalans op eigen terrein wijzigt.

In dit specifieke geval spelen deze aspecten geen rol. Het verzoek betreft louter het anders gebruiken van een (standaard) bedrijfsunit waarbij de parkeerbalans een vast onderdeel is van de openbare ruimte. De specifieke situatie maakt de stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke effecten van het verzoek zo gering dat Stedenbouw neutraal adviseert."

De adviseur parkeren heeft op 6 november 2024 als volgt geadviseerd:

"Het pand betreft een bedrijfsverzamelgebouw. Dit is in het parkeerbeleid (Beleidsregels Parkeren 2022) gedefinieerd als 'een gebouw dat dient om verschillende bedrijven en kantoren in te huisvesten'. Een functiewijziging van een unit naar sportstudio en het geven van workshops past binnen deze definitie van een bedrijfsverzamelgebouw. Ten aanzien van parkeren is er geen bezwaar tegen de voorgenoemde ontwikkeling."

De adviseur economische zaken heeft op 25 november 2024 als volgt geadviseerd:

"Er is een aanvraag gedaan voor de realisatie van een kleine sportschool binnen een bedrijfsverzamelgebouw aan de Griftdijk, op het adres Griftdijk 127.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg - 15 (Bedrijvenstrook De Grift Zuid)' heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijf'. Op deze locatie is een sportschool niet toegestaan. Op de locatie van dit bedrijfsverzamelgebouw is naast de functie bedrijven (volgens de lijst met bedrijven), ook de functie cultuur en ontspanning mogelijk. Een sportschool valt niet onder cultuur en ontspanning.

Het beleid van de gemeente Nijmegen voor bedrijventerreinen is gericht op het behoud van bedrijventerrein voor bedrijfsactiviteiten. 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 bestaande bedrijfskavels zorgvuldig en efficiënt te benutten en om ruimte voor (doorgroeiende) bedrijven en circulaire activiteiten te behouden.

Er is behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting. Dit blijkt ook uit het gemeentelijk onderzoek Werklocaties. Er is vooral behoefte aan kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte (tussen de 350 m² en 2.500 m²). De ruimte op onze bedrijventerreinen en werklocaties is schaars. We willen de schaarse ruimte voor bedrijven goed benutten. De bedrijfsverzamelgebouwen aan de Griftdijk zijn voorbeelden van dit soort hoogwaardige bedrijfslocaties.

Dit betekent dat wij zeer terughoudend zijn met het toelaten van andere functies op bedrijventerreinen. Voor andersoortige functies, zoals bijvoorbeeld sportscholen, kleine kantoren, detailhandel, praktijken voor fysiotherapie, zijn binnen de gemeente

Nijmegen andere en beter passende locaties te vinden. Dit soort functies zijn passend in een gemengd stedelijk gebied, waar een mix van functies aanwezig is. In Nijmegen zijn hiervoor gebieden met ruime gebruiksmogelijkheden aanwezig.

Daarom werken wij niet mee aan het verzoek om een sportschool in het bedrijfsverzamelgebouw op het adres Griftdijk 127 te vestigen. Een kleine sportschool is bij uitstek een functie die prima in een gemengd stedelijk gebied past. We stellen daarom het belang van het behoud van bedrijfslocaties boven het belang van dit initiatief. Er is daarom geen reden om van ons beleid af te wijken.

Per abuis is vorig jaar wel een vergunning afgegeven voor een sportschool aan de Griftdijk 125. Voorafgaand aan de verlening van deze vergunning heeft er geen beleidsmatige toets van het verzoek plaatsgevonden. Als deze wel zou hebben plaatsgevonden, zou dit niet hebben geleid tot een vergunning. De vergunning is uiteindelijk niet geëffectueerd.

Het feit dat er in het verleden per abuis een vergunning voor een sportschool in het bedrijfsverzamelgebouw is verleend, betekent niet dat andere aanvragen voor sportscholen ook moeten worden gehonoreerd. Voor dit bedrijfsverzamelgebouw aan de Griftdijk zijn de afgelopen periode verschillende verzoeken ingediend die niet binnen het tijdelijke omgevingsplan passen (sportscholen, yoga en fitnessstudio etc.). Deze verzoeken zijn ook afgewezen.”

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de activiteit niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4. CONCLUSIE

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

DOCUMENTENLIJST

Document nummer	Ontvangst datum	Onderwerp
D240899330	15/10/2024	00000001852234673000-2024092301128-001-verzoek.pdf 00000001852234673000-2024092301128-001-21003 - SI-01 -
D240899331	15/10/2024	20220908.pdf 00000001852234673000-2024092301128-001-21003 - TO1-04A -
D240899329	15/10/2024	20220708.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