

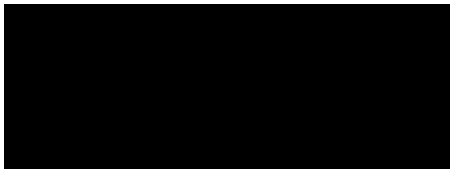
Inventarislijst

Bijlage bij het besluit van 12 februari 2025 met registratienummer Z2025-00004162 en D25010965.

Nr.	Document nummer	onderwerp
1	D240294183	Voornemen last onder dwangsom
2	D240710587	Tekening bestaande situatie
3	D240710588	Tekening gewijzigde situatie
4	D240710590	Verzoek Afwijken omgevingsplan
5	D240710592	Verzoek
6	D240773101	procedurebrief
7	D24078152	Besluit last onder dwangsom
8	D240838683	Verzoek Afwijken omgevingsplan
9	D240838685	Bestaand gebruik
10	D240838686	Gewijzigd gebruik
11	D240838687	Motivering voor afwijken omgevingsplan Bopa
12	D240854304	Verzoek bouwtechnisch
13	D240854304	Verzoek bouwtechnisch
14	D240907273	Verzoek om aanvulling
15	D240928707	Gewijzigd gebruik
16	D240928708	Toelichting aanvullingsverzoek
17	D240928709	Tekening overzicht bestaand
18	D240928710	Tekening overzicht nieuw
19	D240928711	Aanvraag verzoek aangevuld
20	D240928711	Aanvraag verzoek aangevuld
21	D240934277	Besluit verlengen beslistermijn
22	D241008781	Verlenging termijn aanvullingsverzoek
23	D241018579	Verzoek extra termijn voor aanvulling
24	D241024265	Verlenging termijn aanvullingsverzoek
25	D241099797	Verzoek extra termijn voor aanvulling
26	D241100283	Verlenging termijn aanvullingsverzoek



Retouradres: Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen



Onderwerp
Voornemen handhavend optreden



Datum
06-05-2024

Pagina
1 van 3

Zaaknummer
HB24.00109

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Behandeld door



Afschrift aan

Bijlage(n)

Inleiding (constatering)

Enige tijd geleden heeft een inspecteur (BRIKS) van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) naar aanleiding van een klacht uit de omgeving omtrent geluid-, geur- en trillingenoverlast een inspectie uitgevoerd in het pand op het perceel Oude Molenweg 80-82 en Van Peltlaan 195 te Nijmegen. De inspecteur heeft op dit punt geen overtreding van wet- en regelgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving) kunnen constateren. Hij beoordeelt dit als zijnde privaatrechtelijk van aard, waardoor het buiten het bereik van deze publiekrechtelijke procedure valt.

Echter, uit deze inspectie kwam (ook) naar voren, dat het gebruik van het souterrain is gewijzigd van (de laatst vergunde situatie) kelderruimte naar zelfstandige woonruimte zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit (art. 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet) en voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de zogenaamde BOPA (art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet).

Daarnaast is gebleken, dat deze woonruimte niet beschikt over voldoende ventilatie (art. 4.131 eerste lid Bbl), stahoogte (art. 4.180 Bbl) en daglicht-toetreding (art. 3.81 eerste en tweede lid Bbl).

Uit deze inspectie kwam tenslotte naar voren, dat de ramen in de garage – die zich op de erfgrans bevinden – niet over de vereiste WBDBO (in dit geval: de weerstand tegen brandoverslag) beschikken zoals opgenomen in art. 4.75 Bbl. U bent eigenaar van het betreffende pand en perceel; aldus wenden we ons tot u.

Toets aan het omgevingsplan

Uit een (eerste) toets aan het omgevingsplan Nijmegen Zuid 2017, bestemming Gemengd met de aanduiding wonen is het navolgende gebleken. Er is sprake van een ruim begrip van wonen; opsplitsen in appartementen is dus in beginsel mogelijk.

Echter, de aanduiding Wonen geldt (maar) voor een bepaald gedeelte van het perceel; een deel van het bewoonde souterrain valt daarbuiten (zie daarvoor www.ruimtelijkeplannen.nl). Om die reden is sprake van een strijdigheid met het omgevingsplan en is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Naar aanleiding van een nog door u in te dienen aanvraag zal door de afdeling Stedenbouw onderzocht moeten worden of in dit kader sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een omgeving maak je samen!

De omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) verzorgt Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving voor Bouw- en Milieuzaken voor de gemeentes Berg & Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Nijmegen en Wijchen en de speciale (Brzo-)taken voor de Provincies Gelderland & Overijssel.

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen

Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

T 024 – 751 7700
E info@odrn.nl
W www.odregionijmegen.nl

KvK 56645813

Verder wordt er dan ook nog een parkeertoets worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat men in beginsel dient te voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein. Op voorhand kan geen uitsluitel worden gegeven omtrent het verlenen van al dan geen medewerking.

Datum
06-05-2024

Pagina
2 van 3

Ons kenmerk

Juridisch kader

- Op grond van art. 18.1 Omgevingswet omvat de bestuursrechtelijke handhavingstaak:
 - a. het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, met inbegrip van het verzamelen en registreren van gegevens die hiervoor van belang zijn,
 - b. het behandelen van klachten over de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, en
 - c. het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuurlijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze wet.
- Op grond van art. 18.2 Omgevingswet draagt het bevoegd gezag, de gemeente Nijmegen, de zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van de, op grond van het bepaalde bij of krachtens de betrokken wetten, geldende voorschriften;
- Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid tot het nemen van een handhavingsbesluit als voornoemd, aan ons gemandateerd;
- Hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (de artikelen 5:21 t/m 5:36) geeft voorschriften over de wijze waarop het bevoegd gezag in de praktijk dient te handhaven;
- Op grond van artikel 125 Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. De bevoegdheid tot toepassing van bestuursdwang wordt uitgeoefend door burgemeester en wethouders, indien de toepassing van bestuursdwang dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert;
- Artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een bestuursorgaan, dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, in plaats daarvan aan overtreder een last onder dwangsom op kan leggen;
- Artikel 4.3 (grondslag rijksregels) lid 1 Omgevingswet: 1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over de volgende activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving: a. bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken;
- De algemene (technische) eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Art. 4.21 onder 1 Omgevingswet: de in artikel 4.3 bedoelde regels over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken worden gesteld met het oog op:
 - a. het waarborgen van de veiligheid,
 - b. het beschermen van de gezondheid,
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
- Onder 2: de regels strekken er in ieder geval toe dat:
 - a. de minimumkwaliteit van bestaande en te bouwen bouwwerken is gewaarborgd;
- Art. 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet: het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: een bouwactiviteit.
- Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet) 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteit te verrichten: a. een omgevingsplanactiviteit.

Overweging

Het ongemoeid laten van deze illegale situatie zou in onze ogen een ongewenst precedent scheppen. We zijn dan in principe ook gehouden om handhavend op te treden. Het voorgaande is alleen anders op grond van bijzondere omstandigheden of bij concreet zicht op legalisatie. Van bijzondere omstandigheden is niet gebleken. Er is ook geen sprake van (concreet) zicht op legalisatie.

Tegenover uw belang, bij het in stand houden van deze illegale situatie, staat de algemene, principiële plicht om de wettelijke regels te handhaven en het voorkomen van ongewenste precedentwerking. Aan die algemene belangen kennen we in dit geval een zwaarder belang toe, dan aan uw belang bij het in stand houden van deze illegale situatie.

Datum
06-05-2024

Pagina
3 van 3

Ons kenmerk

Voornemen handhavend optreden

Gelet op het voorgaande dient u binnen 10 weken na verzenddatum van deze brief:

-een ontvankelijke (inhoudelijk toetsbare) aanvraag om omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit en buitenplanse omgevingsplanactiviteit ter legalisatie in te dienen via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet). Zie daarvoor deze link: <http://omgevingswet.overheid.nl/home>. U kunt er ook voor kiezen om het gebruik te (laten) staken en gestaakt te (laten) houden.

-de ramen van de garage (erfgrens) te voorzien van de juiste weerstand tegen brandoverslag.

Indien u niet of niet volledig aan dit verzoek voldoet, dan zijn we genoodzaakt om een formele handhavingsprocedure op te starten. Dat houdt in, dat we u dan aanschrijven om de illegale situatie op te heffen onder dreiging oplegging van nog nader te bepalen dwangsommen.

Zienswijze

Gelet op het bepaalde in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht, stellen wij u hierbij (tevens) in de gelegenheid om uw zienswijze op dit voornemen tot het treffen van een bestuurlijke maatregel bij ons kenbaar te maken. Dit dient u te doen binnen twee weken na de verzenddatum van deze brief. Dit is vooral van belang indien u het niet eens bent met de inhoud van deze brief en u verdere juridische stappen overweegt. U kunt mondeling of per brief reageren. Uw brief kunt u sturen naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN), t.a.v. de afdeling Juridisch Advies, [REDACTED] Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, tevens bereikbaar onder telefoonnummer [REDACTED]

Heeft u nog vragen?

Neem gerust contact met ons op. U kunt bellen met [REDACTED] via [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Namens het college van de gemeente Nijmegen:

[REDACTED]
Directeur

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Afschrift:

- Bewoners pand Van Peltlaan 195, 6533 ZD NIJMEGEN.
- Bewoners pand Van Petlaan 193, 6533 ZD NIJMEGEN.

PARKEREN BESTAAND

Beleidsregels parkeren 2024

Geldig van 22-12-2023 t/m heden

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1e Schil"

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

parkeernorm per functie (schil 1e ring)

- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
- Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
- Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

parkeren benodigd bestaande toestand:

#80 = 1 * 1,6 = 2

#82 = 2 * 1,6 = 4

totaal = 6 parkeerplaatsen

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

BESTAAND GEBRUIK

BESTAANDE FUNCTIES MET MET BIJBEHORENDE PARKEERBEHOEFTE CONFORM DE PARKEERNOTA GEMEENTE NIJMEGEN

240460_BP-02

architect

5.1.2e

modelleur

5.1.2e

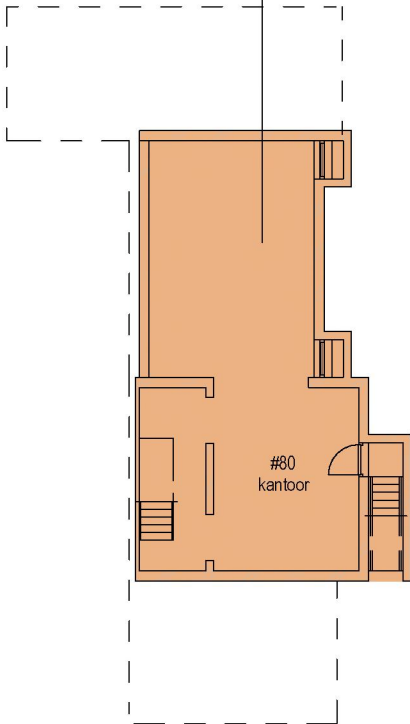
datum
24 JULI 2024

formaat
A3

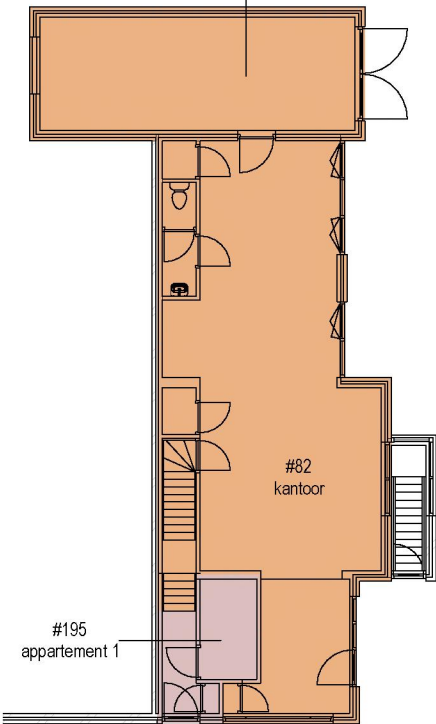
schaal
As
indicated

1 x 1,6 = 1,6
2 parkeerplaatsen

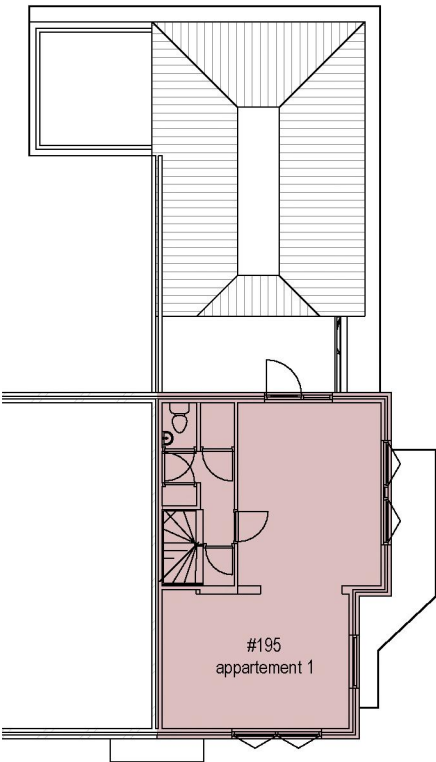
2 x 1,6 = 3,2
4 parkeerplaatsen



KELDER
schaal : 1 : 200

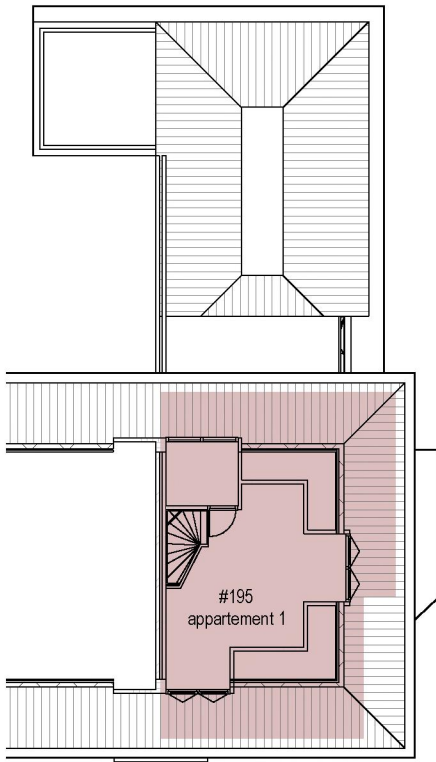


BEGANE GROND
schaal : 1 : 200



appartement 1 blijft ongewijzigd

VERDIEPING
schaal : 1 : 200



ZOLDER
schaal : 1 : 200

PARKEREN

Beleidsregels parkeren 2024
Geldend van 22-12-2023 t/m heden

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1e Schil"

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

- parkeernorm per functie (schil 1e ring)
- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
 - Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
 - Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

In de gewenste toekomstige toestand zullen de twee kantoorfuncties getransformeerd worden tot twee middeldure appartementen. Dit zal betekenen dat de nieuwe toestand een lagere parkeerdruk zal hebben dan de bestaande situatie.

parkeren benodigd:		
bestaand (kantoorfunctie)	1,60 x 3	= 6
nieuwe (woonfunctie)	1,25 x 2	= 3

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

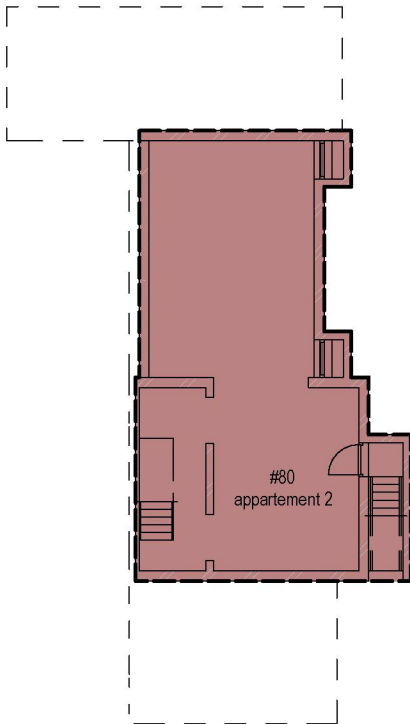
GEWIJZIGD GEBRUIK

GEWIJZIGDE FUNCTIES MET MET BIJBEHORENDE PARKEERBEHOEFTE CONFORM DE PARKEERNOTA GEMEENTE NIJMEGEN

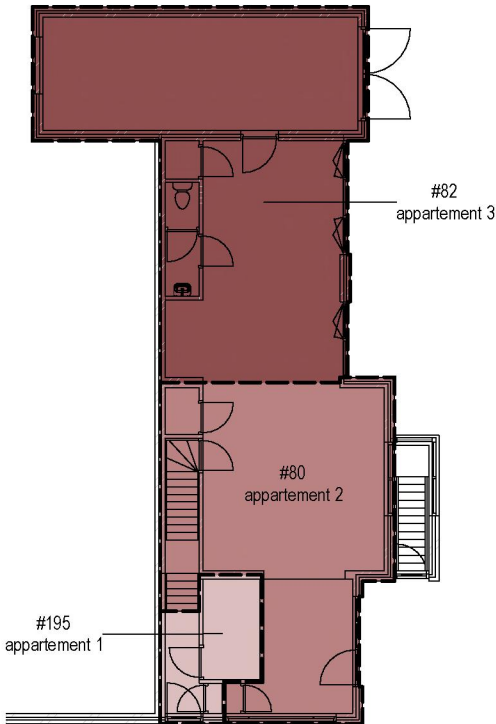
240460_BP-03

architect modelleur
5.1.2e S

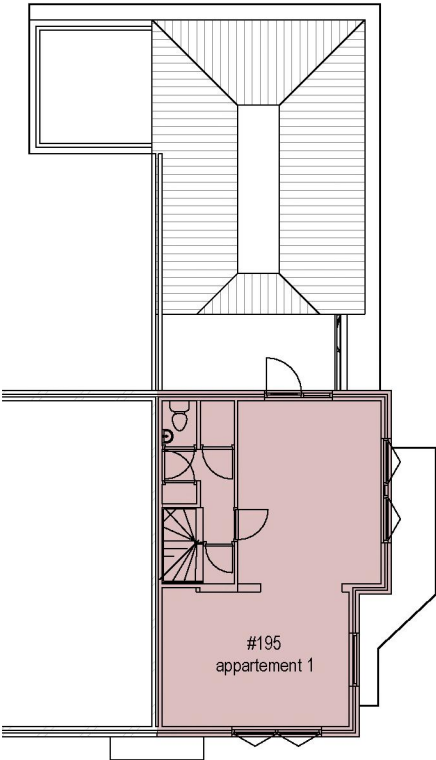
datum	formaat	schaal
24 JULI 2024	A3	As indicated



KELDER
schaal : 1 : 200

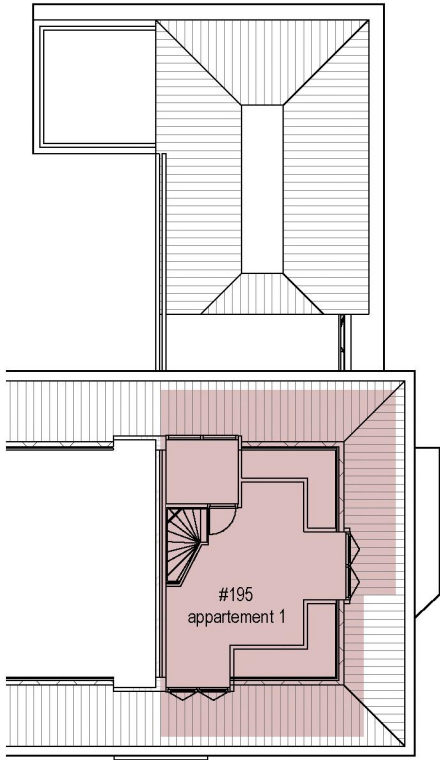


BEGANE GROND
schaal : 1 : 200

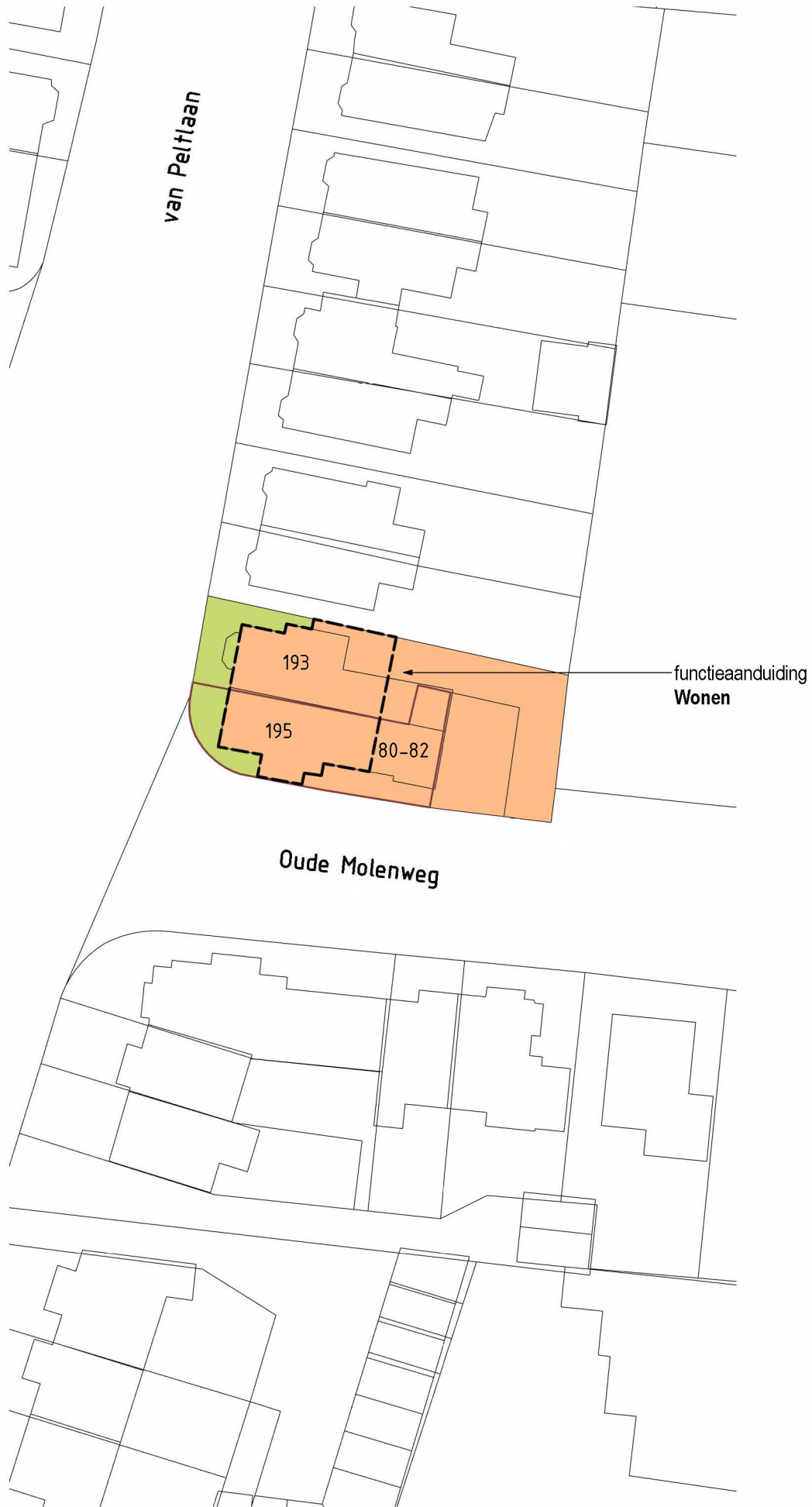


appartement 1 blijft ongewijzigd

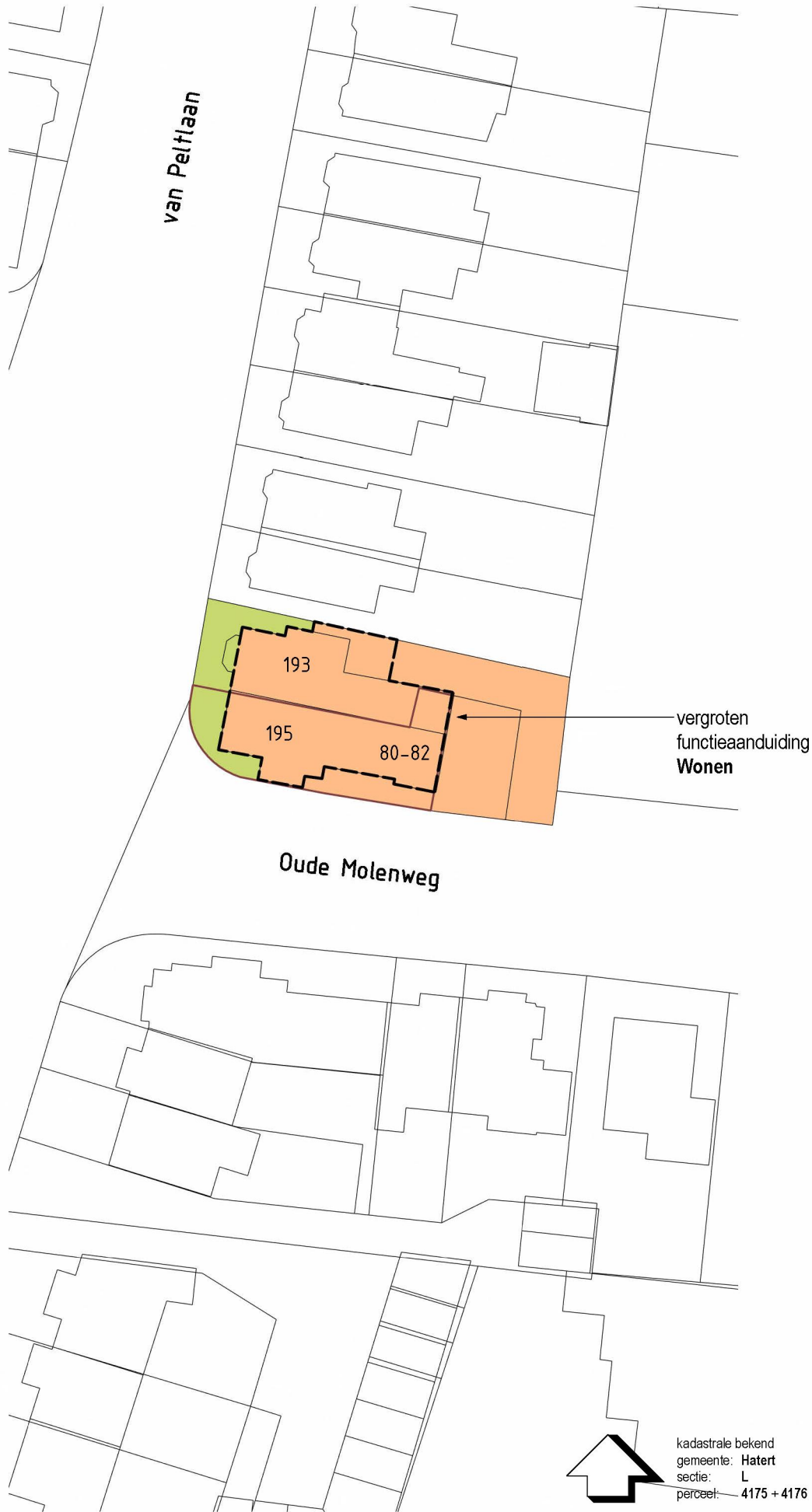
VERDIEPING
schaal : 1 : 200



ZOLDER
schaal : 1 : 200



OMGEVINGSPLAN VIGEREND
schaal : 1 : 500



VOORSTEL WIJZIGING
schaal : 1 : 500

NIJMEGEN ZUID 2017
Bestemmingsplan Gemeente Nijmegen
vastgesteld 04-07-2018 - geheel onherroepelijk in werking

- Gemengd
- Tuin
- functieaanduiding "wonen"

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTAAAN 195 EN
OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

OMGEVINGSPLAN

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN EN VOORSTEL WIJZIGING
BESTEMMINGSPLAN

240460_BP-01

architect 5.1.2e
modelleur 5.1.2e

datum
22 JULI 2024

formaat
A3
schaal
1 : 500

kadastrale bekend
gemeente: Hatert
sectie: L
perceel: 4175 + 4176

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Nijmegen
Behandeld door	Openbaar Lichaam gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240812 00112 000 (ingediend op 12-08-2024)

Project

Naam van dit project

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv

Projectomschrijving

De functieaanduiding 'wonen' op de locatie is beperkt tot een gedeelte van de begane grond van het bestaande gebouw. Verzocht wordt om de functieaanduiding 'wonen' te verruimen en daarmee de gehele begane grond te duiden met de functie 'wonen'.

Locatie

Adres

Oude Molenweg 80, 6533WL Nijmegen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv



Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

[Redacted]

Handelsnaam

[Redacted]

RSIN

[Redacted]

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

[Redacted]

Huisnummer

[Redacted]

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

[Redacted]

Plaats

[Redacted]

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

Functie contactpersoon**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Het verruimen van de functieaanduiding 'wonen'.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

De functieaanduiding 'wonen' is beperkt tot een gedeelte van de begane grond.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Om de gehele begane grond in te kunnen richten voor de functie 'wonen'.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

zie bijlage

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Vooroverleg

Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?

Nee

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
240460_BP-01 - OMGEVINGSPLAN.pdf	Nee
240460_BP-02 - BESTAAND GEBRUIK.pdf	Nee
240460_BP-03 - GEWIJZIGD GEBRUIK.pdf	Nee
Motivering BOPA Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82, Nijmegen (incl. bijlagen).pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

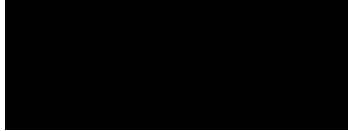
Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



Retouradres: Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen



Onderwerp
Procedurebrief



U heeft op 12 augustus 2024 een omgevingsvergunning afwijken omgevingsplan aangevraagd voor het verruimen van de functieaanduiding wonen op de Oude Molenweg 80 82 van Peltlaan 195 te Nijmegen. Wij gaan hier een besluit over nemen. In deze brief leest u hoe wij verder gaan.

Hoe lang duurt het?

Voor deze aanvraag volgen wij de reguliere procedure. Daarom laten wij u binnen 8 weken weten of u de vergunning krijgt. Hebben wij meer informatie of tijd nodig voor de beoordeling? Dan duurt het langer. Wij laten u dit weten.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Het kan zijn dat u of een andere betrokkene het straks niet eens is met ons besluit. Dan is het mogelijk om bezwaar te maken/beroep in te dienen. Daarover krijgt u meer informatie bij ons besluit over de omgevingsvergunning.

Heeft u nog vragen?

U kunt contact opnemen met bovengenoemd contactpersoon. Noem altijd het zaaknummer AB24.01443, want dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

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



Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Een omgeving maak je samen!
De omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) verzorgt Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving voor Bouw- en Milieuzaken voor de gemeentes Berg & Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Nijmegen en Wijchen en de speciale (Seveso-)taken voor de Provincies Gelderland & Overijssel.

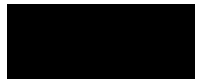
Datum
3 september 2024

Pagina
1 van 1

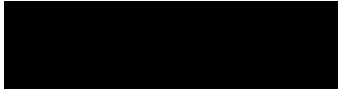
Zaaknummer
AB24.01443

Uw kenmerk
2024081200112

Behandeld door



Kopie naar



Bijlage(n)

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen

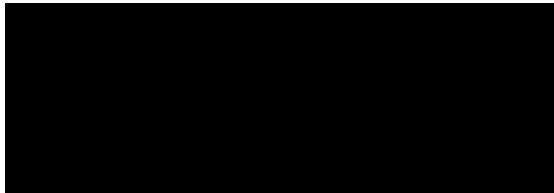
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

T 024 – 751 7700
E info@odrn.nl
W www.odregionijmegen.nl

KvK 56645813



Retouradres: Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen



Onderwerp
Sloop-/bouwstop (asbest), last onder dwangsom, Oude Molenweg 80/82, 6533 WL Nijmegen



Constatering

Naar aanleiding van een reguliere controle in de nabije omgeving, is door een toezichthouder van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) geconstateerd dat er een 9m3 container aanwezig was op de hoek van de straten Oude Molenweg en de Van Peltlaan te Nijmegen.

Gezien de grootte van de container en het bouwjaar van de huizen in deze buurt heeft de toezichthouder nader onderzocht waar de werkzaamheden precies plaatsvonden. Dat bleek in het pand op de hoek van beide voornoemde straten te zijn, en meer bepaald in het pand gelegen aan de Oude Molenweg 80 en 82, 6533 WL te Nijmegen.

De toezichthouder heeft in de container restanten van buismateriaal aangetroffen welke asbestverdacht zijn. Dit was voor de toezichthouder een reden om het aanwezige personeel aan te spreken en tijdelijk de werkzaamheden te laten staken, zodat deze zijn controle in het pand kon uitvoeren.

Tijdens deze controle bleek dat in het pand ingrijpende sloopwerkzaamheden zijn verricht. Ten tijde van de controle was één persoon (werkzaam voor TEPE Bouwbedrijf uit Arnhem) bezig op een rolsteiger om de plafondbeplating inclusief riet te verwijderen. Binnenmuren waren eveneens verwijderd. Voorts waren nog twee personen aanwezig die volgens eigen zeggen metselaar zijn en niets met de sloopwerkzaamheden te maken hadden.

De toezichthouder heeft tijdens zijn inspectie ter plaatse de volgende asbestverdachte bronnen aangetroffen:

- tegellijn op meerdere locaties in het pand (begane grond en kelder)
- buismateriaal in de schoorsteen welke recentelijk is beschadigd (restanten liggen in de container)

Een omgeving maak je samen!

De omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) verzorgt Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving voor Bouw- en Milieuzaken voor de gemeentes Berg & Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Nijmegen en Wijchen en de speciale (Seveso-)taken voor de Provincies Gelderland & Overijssel.

Datum
6 september 2024

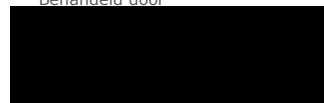
Pagina
1 van 8

Zaaknummer
HB24.00381

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Behandeld door



Afschrift aan
--

Bijlage(n)
div.

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen

Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

T 024 – 751 7700
E info@odrn.nl
W www.odregionijmegen.nl

KvK 56645813

Geconstateerde overtredingen

- ☐ Slopen zonder asbestinventarisatierapport;
- ☐ Slopen met meer dan 10m3 sloopafval of asbesthoudend materiaal.

Datum
6 september 2024

Pagina
2 van 8

Ons kenmerk

Overtreden wettelijke voorschriften

- ☐ Asbestverwijderingsbesluit, Artikel 3, lid 1
- ☐ Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 7.9, lid 1
- ☐ Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 7.10, lid 1
- ☐ Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 7.11, lid 3
- ☐ Omgevingswet, Artikel 1.7, onder a
- ☐ Omgevingswet, Artikel 1.7a, lid 1

Op het adres Oude Molenweg 80-82 Nijmegen is bij ons geen sloopmelding of (recente) omgevingsvergunning (bouwen) bekend.

Gezien het feit dat er voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden kennelijk geen asbestinventarisatierapport is opgesteld (hetgeen vereist is volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Asbestverwijderingsbesluit 2005) en dat er bij deze werkzaamheden asbestverdachte materialen zijn beschadigd, heeft de toezichthouder alle werkzaamheden vervolgens mondeling stilgelegd tegenover de in het pand aanwezige personen.

Daarna heeft toezichthouder telefonisch contact gezocht met u en mondeling de stillegging ook naar u bevestigd. Verder werd met u afgesproken dat u er onmiddellijk zorg voor zou dragen dat de container deugdelijk zou worden afgedekt met een dekzeil, zodat eventuele asbestvezels zich niet vanuit de container naar de omgeving zouden kunnen verplaatsen.

Het formele besluit zou u per post worden toegezonden. Dat doen wij bij deze.

Overtreder

Volgens het Kadaster zijn de gebouwen en percelen gelegen aan de:

- Oude Molenweg 80, 6533 WL Nijmegen;
- Oude Molenweg 82, 6533 WL Nijmegen;
- Van Peltlaan 195, 6533 ZD Nijmegen;

Kadastraal bekend: gemeente Hatert, Sectie L, nummer 4175, eigendom van [REDACTED]

Volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel is de [REDACTED] geregistreerd onder nummer [REDACTED] en bent u zélf daarvan de enige – en zelfstandig bevoegde – bestuurder. Daarom wenden wij ons bij deze tot u, als overtreder.

Juridisch kader

- ➔ Artikel 7.9, lid 1 Bbl: de normadressaat beschikt over een asbestinventarisatierapport voor het gedeelte van het bouwwerk waar wordt gesloopt, als hij weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevindt.
- ➔ Artikel 7.10, lid 1 Bbl: het is verboden een bouwwerk of gedeelte daarvan te slopen als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m3

bedraagt, zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden te melden.

De in het eerste lid genoemde termijn is ten minste een week als:

- a. de sloopwerkzaamheden in het kader van reparatie- of mutatieonderhoudswerkzaamheden worden verricht aan een asbesthoudende toepassing en handhaving van de termijn tot onnodige leegstand zou leiden of het gebruiksgenot van het bouwwerk ernstig zou belemmeren; of
 - b. de sloopwerkzaamheden bestaan uit het anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf in zijn geheel verwijderen van geschroefde, asbesthoudende platen waarin de asbestvezels hechtgebonden zijn, anders dan dakleien, of van asbesthoudende vloertegels of niet-gelijmde, asbesthoudende vloerbedekking, uit een woonfunctie of nevengebruiksfunctie daarvan, voor zover die woonfunctie of die nevengebruiksfunctie niet in het kader van een beroep of bedrijf wordt gebruikt of bedoeld is voor gebruik in dat kader en de oppervlakte van de te verwijderen asbesthoudende platen, vloertegels of vloerbedekking in totaal ten hoogste 35 m² bedraagt.
- ➔ Artikel 3, lid 1, aanhef en onder b Asbestverwijderingsbesluit 2005;
1. Degene die: b. een bouwwerk of object geheel of gedeeltelijk doet afbreken of uit elkaar doet nemen, beschikt met betrekking tot het bouwwerk of object, dan wel het gedeelte daarvan ten aanzien waarvan de handeling wordt verricht, over een asbestinventarisatierapport indien hij weet of redelijkerwijs kan weten dat zich in het bouwwerk of object asbest of een asbesthoudend product bevindt.
- ➔ Artikel 1.6 van de Omgevingswet bepaalt dat een ieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving.
- ➔ Artikel 1.7 van de Omgevingswet bepaalt dat een ieder, die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, verplicht is om:
- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
 - b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
- ➔ Op grond van artikel 18.1 van de Omgevingswet omvat de bestuursrechtelijke handhavingstaak:
- a. het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, met inbegrip van het verzamelen en registreren van gegevens die hiervoor van belang zijn,
 - b. het behandelen van klachten over de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet, en
 - c. het opleggen en ten uitvoer leggen van een bestuurlijke sanctie vanwege enig handelen of nalaten in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze wet.
- ➔ Op grond van artikel 18.2 van de Omgevingswet berust de bestuursrechtelijke handhavingstaak bij het college van burgemeester en wethouders.
- ➔ Op grond van artikel 125 Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. De bevoegdheid tot

Datum
6 september 2024

Pagina
3 van 8

Ons kenmerk

toepassing van bestuursdwang wordt uitgeoefend door burgemeester en wethouders, indien de toepassing van bestuursdwang dient tot handhaving van regels welke het gemeentebestuur uitvoert;

- ➔ Artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een bestuursorgaan, dat bevoegd is om een last onder bestuursdwang op te leggen, in plaats daarvan aan de overtreder een last onder dwangsom op kan leggen;
- ➔ Burgemeester en wethouders van Nijmegen hebben de bevoegdheid, tot het nemen van een handhavingsbesluit als voornoemd, aan ons gemandateerd.

Datum
6 september 2024

Pagina
4 van 8

Ons kenmerk

Belangenafweging

Gelet op het voorgaande is er sprake van overtreding van diverse wettelijke voorschriften en dus van een illegale situatie. In dat geval zijn wij bevoegd en in principe ook gehouden om handhavend op te treden. Dat geldt des te meer nu er – zoals hier – sprake is van een potentieel gezondheidsrisico. Het ongemoeid laten van deze onveilige situatie zou in onze ogen een ongewenst precedent scheppen.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van ons worden gevergd om af te zien van handhaving. Dit kan zich voordoen als er concreet zicht op legalisatie bestaat of als handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Er is in dit geval echter geen sprake van concreet zicht op legalisatie en ons is ook niet gebleken van bijzondere omstandigheden die ons zouden noodzaken om van handhavend optreden af te zien.

Geen zienswijze

Gelet op de spoedeisendheid in dit geval, hebben wij u geen vooraankondiging gestuurd en u dus ook geen gelegenheid gegeven om vooraf een zienswijze op dit besluit bij ons kenbaar te maken (artikel 4:11, onder a Algemene wet bestuursrecht). De spoedeisendheid is gelegen in het feit dat, door het mogelijk ondeskundig (laten) uitvoeren van sloopwerkzaamheden in voornoemd pand, er asbestvezels zijn vrijgekomen of kunnen vrijkomen, die een direct en onafwendbaar gevaar voor de gebruikers van het pand en de omgeving kunnen vormen.

Besluit: last onder dwangsom

Wij willen voorkomen dat u verder gaat met de werkzaamheden. Daarom gelasten wij u bij deze om met onmiddellijke ingang alle verdere bouw- en/of sloopwerkzaamheden op het perceel Oude Molenweg 80-82, 6533 WL te Nijmegen (Kadastraal bekend: gemeente Hatert, Sectie L, Nummer 4175), te (laten) staken en ook gestaakt te (laten) houden.

Daarom leggen wij u bij deze een dwangsom ineens op van **€ 10.000,-**. Dat is tevens het maximumbedrag dat u op basis van dit besluit kunt verbeuren.

Deze dwangsom verbeurt u van rechtswege wanneer wij constateren dat de bouw- en/of sloopwerkzaamheden, ondanks de last in dit besluit, zijn/worden hervat. Bij het verbeuren van een dwangsom ontstaat direct een betalingsverplichting voor u. Bij het vaststellen van de hoogte van de dwangsom is rekening gehouden met de aard en ernst van de geconstateerde

overtredingen en met de aansporende werking die van een dergelijke besluit dient uit te gaan.

Datum
6 september 2024

Dit besluit blijft gelden totdat u een sloopmelding hebt ingediend, vergezeld van een asbestinventarisatierapport, opgesteld door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Dat rapport dient alle delen van het pand te betreffen waar werkzaamheden worden/zijn uitgevoerd, alsook de voornoemde container.

Pagina
5 van 8

Ons kenmerk

Indien uit dat inventarisatierapport blijkt dat er inderdaad asbesthoudende materialen aanwezig zijn in container en/of pand, dan zal dat materiaal verwijderd moeten worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf, zoals staat omschreven in dat rapport.

Indien er voorts constructieve wijzigingen, dan wel wijzigingen van de brandcompartimentering in het pand worden doorgevoerd, zal daarvoor tevens een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd (zgn. technische bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit).

De werkzaamheden mogen pas weer worden hervat indien wij u daar expliciet en schriftelijk toestemming voor hebben verleend.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking op de dag na dagtekening van dit besluit.

Inschrijving in de openbare registers

Dit besluit wordt ingeschreven in het WKPb register.

Zakelijke werking handhavingsbesluit

Op grond van artikel 18.4a kan het bestuursorgaan, dat een besluit neemt tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom gericht op naleving van een bij of krachtens deze wet gestelde regel, daarbij bepalen dat het besluit ook geldt voor de rechtsopvolgers van degene aan wie de last wordt opgelegd. In dat geval kan het bestuursorgaan het besluit tegen de rechtsopvolgers ten uitvoer leggen en de kosten van die tenuitvoerlegging of een verbeurde dwangsom bij die rechtsopvolgers invorderen.

Bij deze bepalen wij, op grond van artikel 18.4a Omgevingswet, dat dit besluit mede geldt jegens een eventuele rechtsopvolger van u, alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Bent u het niet eens met dit besluit?

U kunt bezwaar maken. Andere belanghebbenden kunnen dat ook. Meer informatie hierover leest u in de bijlage *Bezwaar maken*.

Heeft u nog vragen?

U kunt contact opnemen met bovengenoemd contactpersoon. Noem altijd het zaaknummer HB24.00381, want dan kunnen wij u sneller helpen.

Hoogachtend,

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



Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Datum
6 september 2024

Pagina
6 van 8

Ons kenmerk

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 HB24.00381.

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.)

Datum
6 september 2024

Pagina
8 van 8

Ons kenmerk

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 omgevingsloket@odrn.nl. Noem hierbij het zaaknummer HB24.00381.

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Nijmegen
Behandeld door	Openbaar Lichaam gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20240812 00112 000 (ingediend op 12-08-2024) 20240812 00112 001 (ingediend op 21-08-2024)

Project

Naam van dit project

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv

Projectomschrijving

De functieaanduiding 'wonen' op de locatie is beperkt tot een gedeelte van de begane grond van het bestaande gebouw. Verzocht wordt om de functieaanduiding 'wonen' te verruimen en daarmee de gehele begane grond te duiden met de functie 'wonen'.

Locatie

Adres

Oude Molenweg 80, 6533WL Nijmegen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 - Nymveste bv

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

[Redacted]

Handelsnaam

[Redacted]

RSIN

[Redacted]

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

[Redacted]

Huisnummer

[Redacted]

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

[Redacted]

Plaats

[Redacted]

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

Functie contactpersoon**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Het verruimen van de functieaanduiding 'wonen'.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

De functieaanduiding 'wonen' is beperkt tot een gedeelte van de begane grond.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Om de gehele begane grond in te kunnen richten voor de functie 'wonen'.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

zie bijlage

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Vooroverleg

Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?

Nee

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
240460_BP-01a - OMGEVINGSPLAN.pdf	Nee
240460_BP-03 - GEWIJZIGD GEBRUIK.pdf	Nee
240460_BP-03a - GEWIJZIGD GEBRUIK.pdf	Nee
Motivering BOPA Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82, Nijmegen (incl. bijlagen) 20240821.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

PARKEREN BESTAAND

Beleidsregels parkeren 2024

Geldend van 22-12-2023 t/m heden

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1e Schil"

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

parkeernorm per functie (schil 1e ring)

- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
- Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
- Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

parkeren benodigd bestaande toestand:

#80 = 1 * 1,6 = 2

#82 = 2 * 1,6 = 4

totaal = 6 parkeerplaatsen

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

BESTAAND GEBRUIK

BESTAANDE FUNCTIES MET MET BIJBEHORENDE PARKEERBEHOEFTE CONFORM DE PARKEERNOTA GEMEENTE NIJMEGEN

240460_BP-02

architect

5.1.2e

modelleur

5.1.2e

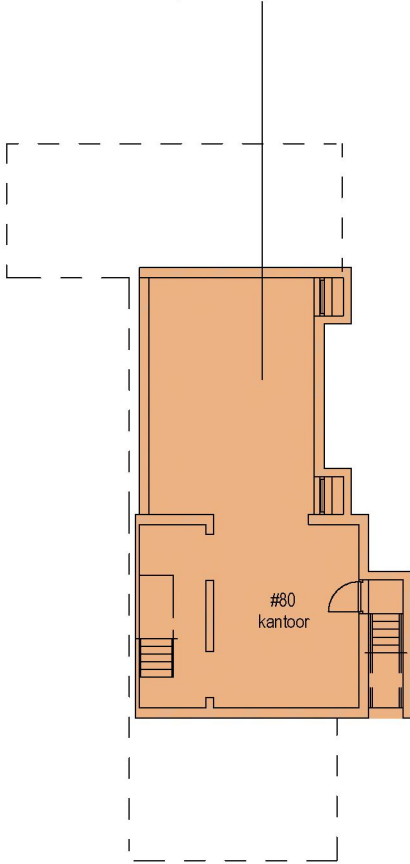
datum
24 JULI 2024

formaat
A3

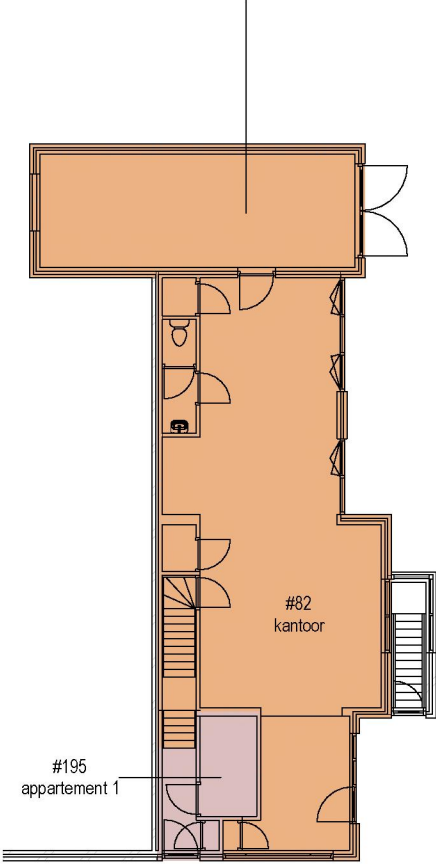
schaal
As
indicated

1 x 1,6 = 1,6
2 parkeerplaatsen

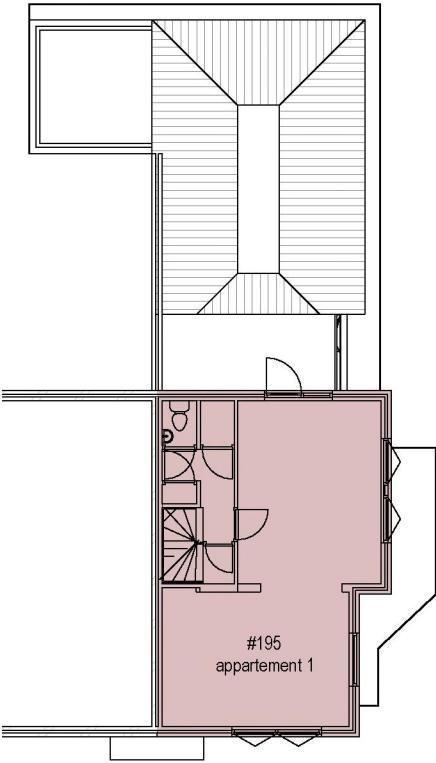
2 x 1,6 = 3,2
4 parkeerplaatsen



KELDER
schaal : 1 : 200

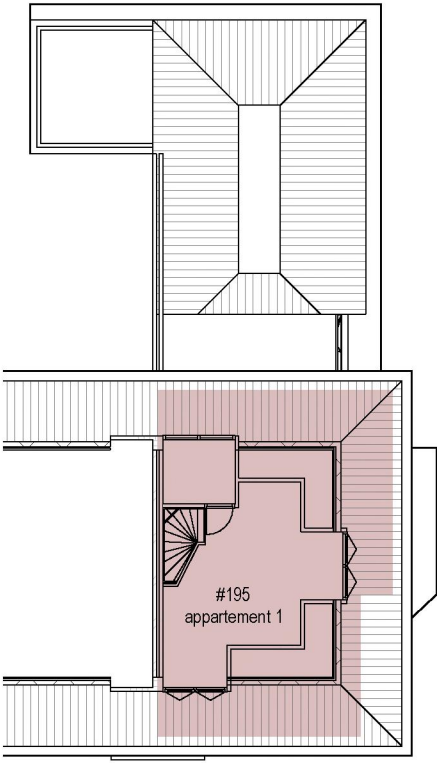


BEGANE GROND
schaal : 1 : 200



appartement 1 blijft ongewijzigd

VERDIEPING
schaal : 1 : 200



ZOLDER
schaal : 1 : 200



PARKEREN
Beleidsregels parkeren 2024
Geldend van 22-12-2023 t/m heden

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1e Schil"

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

- parkeernorm per functie (schil 1e ring)
- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
 - Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
 - Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

In de gewenste toekomstige toestand zullen de twee kantoorfuncties getransformeerd worden tot twee middeldure appartementen. Dit zal betekenen dat de nieuwe toestand een lagere parkeerdruk zal hebben dan de bestaande situatie.

parkeren benodigd:		
bestaand (kantoorfunctie)	1,60 x 3	= 6
nieuwe (woonfunctie)	1,25 x 2	= 3

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

GEWIJZIGD GEBRUIK

GEWIJZIGDE FUNCTIES MET MET BIJBEHORENDE PARKEERBEHOEFTE CONFORM DE PARKEERNOTA GEMEENTE NIJMEGEN

240460_BP-03a

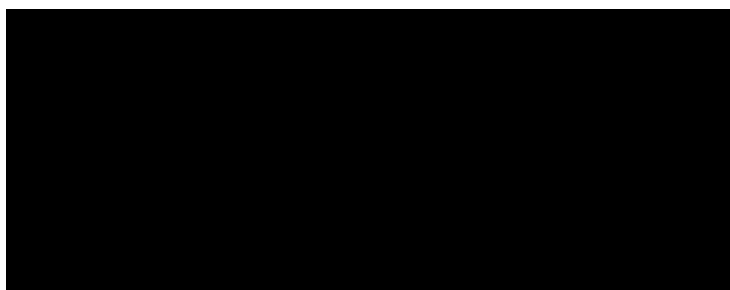
architect	modelleur		
5.1.2e	5		
datum	formaat	schaal	
24 JULI 2024	A3	As indicated	
a. 20 AUGUSTUS 2024			

MOTIVERING BOPA

VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82, NIJMEGEN

MOTIVERING BOPA

VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82
GEMEENTE NIJMEGEN





MOTIVERING



Inhoud

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding en doel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit	2
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Huidige en nieuwe situatie.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	7
3.	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	Fysieke leefomgeving	16
4.1	Beschermen van de gezondheid.....	16
4.2	Bodemkwaliteit.....	16
4.3	Geluid	17
4.5	Kwaliteit van de buitenlucht.....	19
4.6	Milieubelastende activiteiten	20
4.7	Natuur.....	21
4.8	Omgevingsveiligheid.....	23
4.9	Water.....	25
4.10	Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling	26
4.11	Niet gesprongen oorlogsresten	26
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.	Motivering evenwichtige toedeling van functies	29

Bijlagen

Bijlage 1: Resultaat digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

De aanleiding voor het opstellen van een motivering voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) onder de Omgevingswet betreft het voornemen om twee appartementen te realiseren binnen het bestaande pand op het hoekperceel Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het toevoegen van twee appartementen binnen de bestaande bebouwing niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de procedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. Deze motivering maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het planologische deel.

1.2 Ligging van het plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in de Nijmeegse wijk Hatertse Hei in Nijmegen-zuid op de hoek Van Peltlaan 195 en de Oude Molenlaan 80-82. Het plangebied is gelegen in een overwegende woonomgeving, in de nabijheid van de Radboud Universiteit. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie L, perceelnummer 4175 met een oppervlakte van 151 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen van de Van Peltlaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel van St. Annastraat 482 met daarachter de St. Annastraat en de gronden van de Radboud Universiteit. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Molenweg met daarachter een continuering van woningen. Op de hoek van de Oude Molenweg en de Van Peltlaan – tegenover het plangebied – is een cafetaria gevestigd. De westzijde van het plangebied grenst aan de fietsstraat Oude Molenweg met daarachter een continuering van de woningen. Op de hoek van de Oude Molenweg – aan de overzijde van het plangebied – is een stomerij gevestigd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens 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	5, 6, 7, 31, 32