

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (geheel verleend)

Wij hebben op 30-12-2010 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Portaal Vastgoed Ontwikkeling, Postbus 375, 3900 AJ te VEENENDAAL, voor de bouw van 72 eengezinswoningen verdeeld over 9 blokken en 14 appartementen op het perceel kadastraal bekend

gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 1571
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 1907
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2166
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2172
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2257
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2271
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2352
gemeente Neerbosch	sectie A	nummer 2367

plaatselijk bekend omgeving van de Kanaalstraat, Maasstraat, Waalstraat, Waterstraat en Weurtseweg (Nieuwbouwplan Waterkwartier deelplan B).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z11.000009.

Ontwerp-besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de aanvraag om een omgevingsvergunning geheel te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- A. Bouwen van een bouwwerk
- B. Uitrit aanleggen of veranderen
- C. Afwijken van Bestemmingsplan of inpassingsplan

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in een bijlage).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in een bijlage). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit opgenomen (in een bijlage).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Zienschijzen

Het ontwerp-besluit met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage in de Stadswinkel, bij het gemeentelijk informatiecentrum Open Huis, Mariënborg 75 te Nijmegen.

Binnen zes weken vanaf de dag van ter inzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk en/of mondeling zienschijzen worden ingediend.

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op meerdere activiteiten, hierdoor vragen wij u om duidelijk aan te geven op welke activiteit elke zienswijze betrekking heeft.

Schriftelijke zienswijzen kunt u onder vermelding van het zaaknummer Z11.000009 sturen naar Gemeente Nijmegen, Postbus 9105, 6500 HG NIJMEGEN.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u, onder vermelding van het zaaknummer Z11.000009, een afspraak maken via telefoonnummer 14024.

Leges

Op grond van de gemeentelijke Legesverordening is de aanvrager, na het verlenen van de omgevingsvergunning, het volgende bedrag aan leges verschuldigd:

Verschuldigde leges

A	Bouwen van een bouwwerk	€	216.579,99
B	Welstandsleges	€	7.536,00

Totaal		€	224.115,99
---------------	--	----------	-------------------

N.b. de (leges)kosten voor de activiteiten 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Afwijken van Bestemmingsplan of inpassingsplan' zullen apart worden gefactureerd.

Nijmegen, 10-10-2011

Namens burgemeester en wethouders van Nijmegen,

M. van Deelen, bureauhoofd Centrum Oost

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit: "Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit: "Uitrit aanleggen of veranderen"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit: "Afwijken van Bestemmingsplan of inpassingsplan"
4. Advies Commissie Beeldkwaliteit

Bijlage 1:

Activiteit “Bouwen”.

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

2.10 lid 1 sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

2.10 lid 1 sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Beoordeling bodemrapportage:

In het kader van de Woningwet (art. 52 a) en de gemeentelijke bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Uitgevoerd bodemonderzoek:

Verkennd en nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek vernieuwing deelgebied B Waterkwartier Nijmegen, Royal Haskoning, referentie 9S7846.N0/R003/CHE/SVLI/Nijm, d.d. 30 mei 2011

Bodemkwaliteit

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem op de locatie licht tot sterk verontreinigd is. Op de locatie is een (mogelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Nader onderzoek moet uitwijzen of een sanering moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Op de locatie is een (mogelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. De omgevingsvergunning treedt pas in werking pas nadat is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 6.2c lid 1 van de WABO. In het kort komt het er op neer dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt pas nadat:

- uit het uit te voeren nader bodemonderzoek blijkt dat geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is én er geen humane risico's zijn bij het beoogde gebruik van de locatie óf (indien sprake blijkt van een geval van ernstige bodemverontreiniging), óf
- een besluit is genomen op de ernst verontreiniging en spoedeisendheid sanering én op het saneringsplan (bovendien moeten beide besluiten in werking zijn getreden), óf
- een BUS melding (Besluit Uniforme Sanering) is ingediend en aan de gestelde besluit -termijnen volgens het BUS is voldaan.

De doelstelling van de (eventuele) bodemsanering is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie en de bouwactiviteit

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Nijmeegse Bouwverordening. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Op 17-02-2011 heeft de Commissie Beeldkwaliteit een schriftelijk advies uitgebracht ten aanzien van het bouwplan (zie bijlage).

De commissie heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken en hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Archeologie:

De archeologische belangen dienen te worden geborgd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten, welke volledig dient te worden nageleefd.

Constructie:

Tenminste 3 weken voordat met de bouw wordt gestart, dient u ter goedkeuring van de constructeur van de afdeling Bouwen en Wonen de volgende gegevens in te dienen:

1. De constructietekeningen en -berekeningen van de dragende onderdelen en (vloer/dak)elementen, voor zover niet reeds in deze bouwvergunning opgenomen, dienen (via de hoofdconstructeur) nader toegestuurd te worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Een grondmechanisch onderzoek (conform NEN 6740).
 - Een funderingsadvies gebaseerd op het grondmechanisch onderzoek.
 - Een gewichts- + funderingsberekening.
 - Het funderingsplan (palenplan).
 - De statische berekeningen van stalen balken, stalen spanten, gordingen en overige dakbalklagen.
 - Tekeningen waarop de constructieve gegevens duidelijk herkenbaar zijn verwerkt.
2. Leidingen in de vloer met een diameter groter dan 50 mm worden als een constructief onderdeel beschouwd en dienen in dat geval derhalve op tekening aangegeven te worden.

Er mag pas met de bouw worden gestart nadat de goedkeuring is afgegeven.

Uitzetten van de bouw:

Het uitzetten van de bouw wordt door/namens de afdeling Bouwen en Wonen gedaan. Minstens 7 werkdagen voorafgaand dient u het verzoek daartoe in te dienen bij de inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen.

Vaststellen peilmaat:

Voor het vaststellen van de peilmaat (=bovenkant begane grondvloer) moet u een voorstel ter goedkeuring indienen bij de afdeling Bouwen en Wonen. In het voorstel moeten tevens zijn aangegeven de peilmaten van de belendende bebouwing, het aansluitende terrein en de dichtstbijzijnde gelegen bovenkant kruin weg. In geval van een geaccidenteerde omgeving zijn meerdere peilmaten van de bovenkant kruin weg nodig.

Bodemonderzoek:

Het gestelde in de beoordeling van het bodemonderzoek (zie punt: Bouwverordening) dient te worden opgevolgd.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Nijmeegse Bouwverordening

In hoofdstuk 4 van de Bouwverordening staan verplichtingen die tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk na moeten worden gekomen, het gaat om de volgende verplichtingen:

Artikel 4.2: Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. andere toestemmingen;
- c. het bouwveiligheidsplan;

Artikel 4.4: Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag - onverminderd het in de voorwaarden (lees: voorschriften) van een omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde – niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- a. het straatpeil is aangegeven;
- b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Artikel 4.5: Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Het bouwtoezicht dient - onverminderd het bepaalde in de voorwaarden (lees: voorschriften) van een omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Artikel 4.6: Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Artikel 4.8: Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen -:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toe stand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheids oogpunt nodig zijn.

Artikel 4.9: Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Artikel 4.10: Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of

- b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
- 5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Artikel 4.11: Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. metalen;
 - c. steenachtig afval;
 - d. massief hout zonder verduurzamingsmiddelen;
 - e. vlak glas (panelenglas);
 - f. papier en karton (emballage);
 - g. PVC- en PE-leidingen;
 - h. kunststof gevelelementen;
 - i. glaswol;
 - j. steenwol;
 - k. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moet op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. De in het tweede lid gestelde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens de fabrikant of leverancier.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten aanzien van het scheiden van de fracties b tot en met j indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in een afzonderlijke fractie te eisen.

Artikel 4.12: Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Van het gereedkomen:
 - a. van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
5. De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Artikel 4.13: Melden van werken bij lage temperaturen

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 4.14: Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Privaatrechtelijke aspecten:

Een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een vergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met het civielrechtelijke recht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).

Voorbeeld 1: Ondanks een vergunning om te mogen bouwen, kunt u door uw buurman aangesproken worden als het bouwplan voorziet in ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrens (zie het Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4, art. 50),

Voorbeeld 2: Als u geen eigenaar bent van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft u waarschijnlijk de toestemming van de eigenaar nodig om te bouwen.

In zijn algemeenheid merken wij op dat privaatrechtelijke aspecten tussen belanghebbenden onderling geregeld moeten worden.

Tijdelijk gebruik van openbare ruimte:

Voor het tijdelijk in gebruik nemen van de openbare ruimte (bijv. voor het plaatsen van containers of keten) kunt u contact opnemen met de gemeente Nijmegen, Loket Openbare Ruimte, telefoon 14 024.

Bijlage 2:

Activiteit "In- of uitrit aanleggen of veranderen".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het maken, te hebben of te veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen" moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.18 Wabo. Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.18 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Toets aan de Algemene Plaatselijke Verordening

2.18 Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het maken, te hebben of te veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in de betrokken verordening.

Voor deze activiteit toetsen wij de aanvraag aan artikel 2.1.5.3 Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente Nijmegen. Hierin is gesteld dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

1. de bruikbaarheid van de weg;
2. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. de bescherming van het uiterlijke aanzien van de omgeving;
4. de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Met de ingediende stukken is het aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.1.5.3 Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente Nijmegen en hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het het maken, te hebben of te veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

- 1 Het maken van een in- uitrit met een breedte van circa **4.00 meter** aan de Waalstraat, conform de bijgevoegde situatietekening, geschiedt uitsluitend door of in opdracht van de afdeling Stadsbeheer van de directie Grondgebied.
- 2 De aanlegkosten van voorbereiding, toezicht, aanleg en te gebruiken materialen voor de onderhavige in- en uitrit dienen vóór de aanvang van de werkzaamheden door vergunninghoud(st)er aan de Administratie van de gemeente Nijmegen te worden voldaan. Daartoe zal vergunninghoud(st)er een acceptgirokaart worden toegezonden.
- 3 Vergunninghoud(st)er is verplicht het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de in- en uitrit, waarvoor bij deze vergunning is verleend, behoorlijk schoon te houden.
- 4 Deze vergunning vervalt zodra de in- en uitrit niet meer gebruikt wordt overeenkomstig het doel, waarvoor deze vergunning verleend is, dit is ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
- 5 Vergunninghoud(st)er dient alle schade aan gemeente-eigendommen en eigendommen van derden, welke voortvloeien uit het gebruik van deze vergunning, op eerste aanzegging te vergoeden.
- 6 Ingeval deze vergunning wordt ingetrokken, danwel vervalt op grond van het bepaalde onder 3, wordt de in- en uitrit van gemeentewege verwijderd en zal de oorspronkelijke situatie worden hersteld. De kosten hiervan dienen dan bij vooruitbetaling door vergunninghoud(st)er te worden voldaan.

- 7 Vergunninghoud(st)er dient er te allen tijde zorg voor te dragen, dat het voertuig (inclusief uitstekende delen zoals o.a. trekhaak, aanhanger etc.) in zijn geheel op eigen terrein wordt geparkeerd, zodat passanten die gebruikmaken van de openbare weg, inclusief het trottoir, hiervan geen overlast en/of hinder ondervinden.
- 8 De in- en uitrit wordt verleend voor personen- en bestelauto's met een maximaal gewicht van 3 ton in beladen toestand
9. De aanlegkosten zijn voor rekening van de vergunninghouder. Deze zullen worden verrekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

1. De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar (art. 1.12 APV).
2. De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a) zijn naam en adres;
 - b) de omgevingsvergunning (registratienummer)
 - c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning
 - e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Bijlage 3:

Activiteit "Afwijken van Bestemmingsplan of inpassingsplan".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo):

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In afwijking van het hiervoor gestelde onder punt 3 kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.12 lid 2 Wabo).

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "*Nijmegen Oud West*". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

- bouwen buiten de bouwvlakken;
- overschrijden van de bouwhoogte(n);
- afwijken van het toegestane woningtype.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het plan is niet mogelijk met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen regel inzake afwijking (er bestaat geen "binnenplanse ontheffingsmogelijkheid"). Het plan valt tevens niet onder de situatie zoals die wordt beschreven in bijlage II, artikel 4 lid 1 sub a van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor).

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivatie van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Voor de motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die voor dit plan is opgesteld.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4:

Advies Commissie Beeldkwaliteit.