

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

Wij hebben op 30 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonstichting Portaal Nijmegen dhr. G. Lageman Postbus 375 3900 AJ VEENENDAAL voor de nieuwbouw van 87 huurappartementen en 22 eenheden op het perceel kadastraal bekend

gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 101
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 107
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 108
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 1941

plaatselijk bekend als ter hoogte van Molenweg 49 en 71 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z10.023381.

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. WABO: Bouwen van een bouwwerk
- B. WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen
- C. WABO: Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening

Inhoudelijke overwegingen

Met betrekking tot de Flora- en faunawet merken wij in het bijzonder nog het volgende op.

Ingevolge de Flora- en faunawet is het mogelijk dat toestemmingsvereisten op grond van deze wet aanhaken bij de aangevraagde omgevingsvergunning.

Daarom bepalen wij bij de ontvangst van de aanvraag of er met het oog op de aangevraagde activiteiten mogelijk sprake is van invloed op eventueel aanwezige flora en fauna.

In het onderhavige geval hebben wij gemeend dat een nader onderzoek noodzakelijk was.

Uit het uitgebreide onderzoek van Econsultancy (een lid van het Netwerk Groene Bureaus), volgt dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeft te worden, zodat het aanhaakstelsel van de Wabo in casu niet van toepassing is.

Het vorengenoemde neemt niet weg dat wanneer er daadwerkelijk tot uitvoering van het project wordt overgegaan, er voldaan moet worden aan de op vergunninghouder rustende zorgplicht ingevolge de Flora- en faunawet. Het is bekend dat er gesloopt gaat worden. Ten aanzien van deze werkzaamheden speelt dit aspect wel.

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.

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de bijbehorende stukken liggen met ingang van 4 oktober a.s. 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 zienswijzen worden ingediend.

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

Schriftelijke zienswijzen kunt u onder vermelding van het zaaknummer Z10.023381 sturen naar Gemeente Nijmegen, Postbus 9105, 6500 HG NIJMEGEN.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u, onder vermelding van het zaaknummer, Z10.023381 een afspraak maken via telefoonnummer 14024 met dhr. R. van Hal.

Crisis- en herstelwet

Op grond van artikel 1.1 lid 1 sub a jo. bijlage 1, artikel 3.1 van de Crisis- en herstelwet is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit houdt onder meer in dat tegen de definitieve beschikking geen pro-forma beroep ingesteld kan worden. Met andere woorden, de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen en deze kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer aangevuld worden.

Leges

Op grond van de gemeentelijke Legesverordening bent u het volgende bedrag aan leges verschuldigd:

Verschuldigde leges

Bouwen van een Bouwwerk	€	273.699,99
Welstandsleges	€	7.536,00
Project-afwijkingsbesluit	€	0,00
In- en uitweg	€	408.60
Totaal	€	281.644.59

U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen via de heer R. van Hal, bereikbaar via telefoonnummer 14024.

Nijmegen 02 oktober 2012

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

M. van Deelen, bureauhoofd Vergunningen

Bijlagen:

- dossierlijst;
- Bouwen van een bouwwerk;
- Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen;
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening
- ontheffingsbesluit parkeren

Dossierlijst

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D12.315631	28/09/2012	Aanvraagformulier
D12.235356	04/07/2012	Verzoek ontheffing parkeren project Molenweg DO201
D11.405108	22/09/2011	Begeleidend schrijven aanvullingen (brief)
D10.264383	30/12/2010	Gewichts- en stabiteitsberekening
D11.466436	12/12/2011	22998 02 overzicht keldervloer
D11.466431	12/12/2011	22998 05 Overzicht 2e verdiepingsvloer
D11.466432	12/12/2011	22998 06 overzicht 3e verdiepingsvloer
D11.466433	12/12/2011	2299807 overzicht 4e verdiepings- en dakvloer
D11.466435	12/12/2011	22998 15 details
D11.466434	12/12/2011	22998 03 overzicht begane grondvloer
D11.466430	12/12/2011	22998 04 overzicht 1e verdiepingsvloer
D10.264485	30/12/2010	Rapport ventilatie
D10.264480	30/12/2010	Verkennd bodemonderzoek
D10.264486	30/12/2010	Ventilatiebalans van woon/zorg ruimten A00
D10.264492	30/12/2010	Ventilatieberekening
D10.264540	30/12/2010	Vooronderzoek conventionele explosieven
D11.466413	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 8 Noordwestgevel Blok B
D11.466412	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 7 Zuidoostgevel Blok B
D11.466411	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 6 Noordwestgevel Blok A
D11.466410	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 5 Zuidoostgevel Blok A
D11.261250	18/03/2011	Asbestinventarisatierapport type A
D10.264501	30/12/2010	Capaciteitsberekening ventilatieluchtdebiet niveau -1
D10.264522	30/12/2010	Capaciteitsberekening ventilatieluchtdebiet
D11.405111	22/09/2011	Nader bodemonderzoek
D11.405110	22/09/2011	Resultaten karakteristieke geluidwering Blok A
D10.264372	30/12/2010	Overzicht isolatiewaarden bouwdelen
D12.316208	28/09/2012	H 3925-2-RA-001 berekening karakteristieke geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie
D12.316213	28/09/2012	Quicksan flora en fauna
D12.316214	28/09/2012	Mitigatieplan
D12.316219	28/09/2012	H 3925-1-RA-001 Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï
D12.316221	28/09/2012	H 3925-1-RA Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï
D11.266265	18/03/2011	Woonprogramma
D11.466408	12/12/2011	Brandveiligheid: gelijkwaardige oplossing parkeergarage
D12.316130	28/09/2012	H 3925-2-RA berekening karakteristieke geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie
D12.079498	11/04/2012	Rapport ventilatie
D10.264374	30/12/2010	Berekeningen Bouwbesluit: Toetsing bouwbesluit
D10.264484	30/12/2010	Rapport EPWonen Appartementen blok A t/m Blok F
D11.123552		Boom-effect-analyse
D11.466409	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 4 Noorostgevel Blok A
D11.129753	04/02/2011	Verkennd bodemonderzoek
D11.129755	04/02/2011	Verkennd asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek
D12.079499	11/04/2012	Ventilatiebalans
D10.264376	30/12/2010	Bouwbesluittekeningen

D10.264443	30/12/2010	Dakverdieping - collectieve voorzieningen
D12.095994	10/05/2012	2e verdieping
D10.264379	30/12/2010	Rioleringsplan
D10.264399	30/12/2010	Algemeen WTB Legenda LW 1
D10.264398	30/12/2010	Algemeen Nuts Legenda LN 1
D10.264408	30/12/2010	Riolering en ventilatie - Plattegrond 1e verdieping
D11.466425	12/12/2011	0724-61-64 overzicht brandcompartimenten kelder
D11.466423	12/12/2011	0724 61-50 principedetails H01, H02, V01 t/m V36
D11.466422	12/12/2011	0724 61-40 Doorsneden
D11.466421	12/12/2011	0724 61-31 Binnengevels
D11.466419	12/12/2011	0724 61-15 Plattegrond 4e verdieping
D10.264405	30/12/2010	Uitreksel Kadastrale Kaart
D10.264406	30/12/2010	Uittreksel Kadastrale Kaart
D11.261251	18/03/2011	61-00 Situatie, bestaand en nieuw
D11.466407	12/12/2011	Tekeningenlijst
D11.466406	12/12/2011	0724-61-10 Plattegrond kelder
D10.264397	30/12/2010	Renvooi Elektra
D10.264395	30/12/2010	Elektrotechnische installaties en positie radiatoren, Appertementen Blok B, C, D, E en F
D10.264332	30/12/2010	Kleur- en materiaalstaat
D12.095991	10/05/2012	1e verdieping
D11.466439	12/12/2011	BA CWI 1 - kelder collectieve voorzieningen
D11.466438	12/12/2011	BA CWI 0 - begane grond - collectieve voorzieningen
D12.095996	10/05/2012	3e verdieping
D11.466429	12/12/2011	0724 61-71 Overzicht brandcompartimenten doorsneden E-E t/m K-K
D11.466427	12/12/2011	0724 61-70 Overzicht brandcompartimenten doorsneden A-A tm D-D
D12.079497	11/04/2012	Ventilatievoorzieningen
D12.079496	11/04/2012	Binnengevels
D12.095993	10/05/2012	Begane grond
D12.095997	10/05/2012	Buitengevels

Activiteit "Bouwen"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet 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 voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor 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 Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Nijmeegse 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).

Bodem

1) Bodemonderzoeken

- Adviesbureau Milon, nader bodemonderzoek aan de Molenweg 71 te Nijmegen, 1 juli 2011, projectnummer 20111123.

2) Besluit Wet Bodembescherming

- er ligt nog geen besluit voor het geval van ernstige bodemverontreiniging en spoedeisendheid sanering.

3) Bodemkwaliteit

- 4280 m³ grondwater en 1850 m³ grond is sterk verontreinigd met minerale olie (boven de interventiewaarde)

4) Conclusie

Op de Molenweg is een 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 een besluit is genomen op de ernst verontreiniging en spoedeisendheid sanering én op het saneringsplan. Bovendien moeten beide besluiten in werking zijn getreden. De doelstelling van de bodemsanering is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie en de bouwactiviteit.

Wij verlenen ontheffing op grond van de Nijmeegse Bouwverordening met betrekking tot de eis ten aanzien van:

Parkeren

Van de in ruime mate aanwezigheid van parkeer- en of stallingsruimte voor auto's met toepassing van artikel 2.5.30, vierde lid, aanhef en onder b van de Nijmeegse Bouwverordening en conform bijgevoegd en van dit besluit deel uitmakend ontheffingsbesluit.

Ontheffing wordt verleend

- I. als bedoeld in artikel 2.5.30 van de Nijmeegse Bouwverordening, lid 4 sub b jo. artikel 2, lid 2, sub 2 onder a van de beleidsregels voorzover het de 13 te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied betreft;
- II. op grond van artikel 2.5.30 van de Nijmeegse Bouwverordening, lid 4 onder a jo. artikel 2, lid 2, sub 1 beleidsregels voorzover het de overige parkeerplaatsen betreft die noch op eigen terrein noch op openbare weg worden aangelegd;
- III. op grond van artikel 4, lid 3 van de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening af te zien van storting van een bedrag in het parkeerbonds;

Met de ingediende stukken en de door ons verleende ontheffing(en) van de Nijmeegse Bouwverordening 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 voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren. Wij wijzen u erop dat de verleende ontheffing(en) uitsluitend zijn bedoeld voor de uitvoering van het onderhavige plan, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanige gewaarmerkte tekeningen.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c Wabo: 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 "Projectbesluit: Afwijken van bestemmingsplan of inpassingsplan".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d Wabo: 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.

Uw aanvraag is op 10 februari 2011 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, waarbij wordt geadviseerd om als voorwaarde op te nemen dat de toe te passen materialen nog ter nadere goedkeuring moeten worden voorgelegd.. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een 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

Bureau Archeologie wil de grondwerkzaamheden graag begeleiden. Na het slopen, vrijmaken en saneren van het terrein zal Bureau Archeologie proefsleuven aanleggen. Voor het afstemmen van de begeleiding, moet u uiterlijk 5 werkdagen vóór aanvang van de grondwerkzaamheden contact opnemen met Bureau archeologie, de heer Roel Hoek (telefoonnummer: (024) 329 3082) of de heer Kees Brok (telefoonnummer: (024) 329 3987).

Constructie

Voor wat betreft de toets aan de constructieve eisen uit het Bouwbesluit zijn er op dit moment geen redenen om de vergunning te weigeren. In dit kader worden echter wel voorwaarden aan deze vergunning verbonden. U bent verantwoordelijk om uw adviseurs en uitvoerende partijen hierover te informeren. In specifieke voorwaarden kunnen aanvullende stukken vereist zijn. Aanvullende stukken dienen minstens 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter goedkeuring ingediend te worden, gewaarmerkt door de hoofdconstructeur. Tekeningen dienen in 3-voud ingediend te worden, berekeningen in 2-voud. De bedoelde voorwaarden zijn als volgt:

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 50mm worden als een constructief onderdeel beschouwd en dienen in dat geval derhalve op tekening aangegeven te worden.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat goedkeuring van de afdeling Omgevingskwaliteit is afgegeven.

Brandveiligheid

1. Op bladzijde 3 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat droge blusleidingen moeten worden toegepast, dit alles in het kader van de gelijkwaardigheid voor de beperkte bereikbaarheid van de afzonderlijke appartementen. In de mail van de brandweer (d.d. donderdag 3 juni 2010), die als bijlage bij de omgevingsvergunning is ingediend, staat dit ook beschreven. De uitwerking van deze toepassing is niet volledig op de bouwkundige tekeningen uitgewerkt (afnamepunten, vulpunt aan straatzijde, natte hydrant straatzijde, etc.). Ten behoeve van deze bluswatervoorziening dient contact te worden opgenomen met de afdeling Preparatie van Brandweer Nijmegen via: preparatie@brandweer.nijmegen.nl. Ook het voorstel van de sleutelkluis kan dan besproken worden (zie hiervoor bladzijde 3 van het bovengenoemde document).
2. Op bladzijde 4 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat de brandwerende

scheidingsconstructie tussen het parkeergedeelte (stallinggarage) en de overige besloten ruimten ten minste 60 minuten dient te bedragen. Op een tweetal locaties lijkt dit niet het geval: constructie ter plaatse van stramien E6-E7/Ed-Ee alsmede het trappenhuis ter plaatse van stramien Da-F5-F6 waar gekozen is voor een gedeeltelijke rookwerende scheiding. De tekeningen dienen op dit aspect te worden aangepast, ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de tekeningen ter goedkeuring.

3. In de stallinggarage dient een 10-voudige ventilatiehoeveelheid gerealiseerd te worden (daarnaast is CO-LPG detectie vereist). Het is voornamelijk onduidelijk op welke wijze de afvoer van lucht gaat plaatsvinden. Dit aspect dient nader te worden uitgewerkt en ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend.
4. Ten behoeve van de brandmeldinstallatie (parkeergarage: volledige bewaking en rechtstreekse doormelding naar de brandweer + woonfuncties voor zorg: gedeeltelijke bewaking en rechtstreekse doormelding naar de brandweer) en voor de ontruimingsalarminstallatie dienen programma's van eisen te worden ingediend (Artikel 2.2.1 lid 6 en Artikel 2.3.6 lid 3 Gebruiksbesluit). Ten behoeve van de aanvraag van de doormelding dient contact te worden opgenomen met de afdeling Preparatie van Brandweer Nijmegen via:
preparatie@brandweer.nijmegen.nl.
5. Op bladzijde 7 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat het aanbrengen van brandslanghaspels niet noodzakelijk is. Op basis van het Bouwbesluit is dit juist, echter er is sprake van een gelijkwaardigheidsverzoek op basis van de praktijkrichtlijn (eis 4) waardoor in de stallinggarage wel brandslanghaspels toegepast moeten worden. Dit aspect dient nader te worden uitgewerkt en ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend.
6. Het verloop van de vluchtroute richting de parkeergarage, ter plaatse van stramien Bf-Aa/A3-A2, bevindt zich op de rand van de regelgeving maar voldoet. Wij adviseren u dringend om het verloop van de route nader te verduidelijken met verlichte vluchtroute-armaturen (uitkomend in de stallinggarage ontbreekt het verdere verloop hiervan).
7. Tijdens de brandveiligheidstoets is ervan uitgegaan dat de scheidingsconstructie tussen de subbrandcompartimenten ter plaatse van stramien A2-A3/Ac ('onbenoemde ruimte') met een brandwerendheid van ten minste 60 minuten is uitgevoerd. Het betreft een besloten ruimte waarbij reductie van de brandwerendheid niet is toegestaan, op de tekening staat onterecht de waarde van 'slechts' 30 minuten.
8. Als onderdeel van de omgevingsvergunning is door de aanvrager 'melding brandveilig gebruik' geselecteerd. Dit alles ten behoeve van de woonfunctie voor zorg. Volgens onze gegevens is voor deze activiteit een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' noodzakelijk (Artikel 2.2 Besluit Omgevingsrecht). De indiening van deze aanvraag, danwel meer informatie hierover, verloopt via www.omgevingsloket.nl

Welstand

Materiaal- en kleurmonsters indienen ter nadere advisering van de Nijmeegse Welstandscommissie, voorafgaand aan start van de bouw. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag worden gestart nadat goedkeuring is verkregen van de Welstandcommissie.

Vaststellen peilmaat

Voor het vaststellen van de peilmaat (=bovenkant begane grondvloer) moet u een voorstel ter goedkeuring indienen bij de afdeling Omgevingskwaliteit. 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.

Kwaliteitsverklaringen

Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen

indienen bij de afdeling Bouwen en Wonen. Een en ander conform paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

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 omgevingsvergunning. 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 erfgrans (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.

Onttrekken en lozen van grondwater

Bij het bouwen beneden de grondwaterstand (bijvoorbeeld bij kelders) dient meestal het grondwater door middel van een bronbemaling tijdelijk verlaagd te worden. Als dit voor uw plan van toepassing is, dan het zijn dat u een watervergunning moet aanvragen of een watermelding moet doen.

Bij het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u aan de hand van de vergunningcheck snel te weten komen of voor uw plan een watervergunning nodig is of een watermelding gedaan moet worden. Voor meer informatie, zie: www.gelderland.nl <> milieu, klimaat en water <> water <> water onttrekken, telefoon: (026) 359 99 99 of e-mail: provincieloket@gelderland.nl.

Tijdelijk gebruiken van openbaar terrein

Als u tijdelijk bouwmaterialen of andere bouwobjecten op openbaar terrein wilt plaatsen, dan moet u dat melden bij de gemeente (een "bouwobject" is bijvoorbeeld een steiger, hoogwerker, verhuislift, container, schaftkeet, eco-toilet of pompinstallatie). Gaat het om méér dan 4 bouwobjecten? Duurt het langer dan 4 weken? Of voldoet u niet aan de nadere regels die vooral betrekking hebben op veiligheid? Dan heeft u een bouwobjectenvergunning nodig. Voor het doen van de melding of de vergunningaanvraag, verwijzen wij u door naar de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

Omgevingsvergunningplicht voor de activiteit "Bouwwerk brandveilig gebruiken"

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken met het oog op de brandveiligheid. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet u doen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het ontstoppingsstuk op of nabij de perceelgrans. Voor het aanvragen van de rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie). Wij adviseren u eerst contact op te nemen met een kwaliteitsbeheerder riolerings van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer: 14024, e-mail: rioolbeheer@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

Activiteit "In- of uitrit aanleggen of veranderen".

De aanvraag betreft een in- en uitrit aan de Klaverstraat ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage onder het woningblok. (situatietekening D11.261251)

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen” kan worden geweigerd in het belang van (zie artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo artikel 2.18 Wabo jo artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen):

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 voor de Gemeente Nijmegen.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het het maken, hebben of 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).

1. Het maken van een in- uitrit aan de Klaverstraat, conform de bijgevoegde situatietekening D11.261251, 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.
10. Minimaal 3-weken voorafgaand aan start werkzaamheden dient vooraf bij Gemeente Nijmegen ter goedkeuring te zijn ingediend en goedgekeurd:

- * situatietekening met maatvoering inrit Bosbesstraat waarop de afsluitbaarheid voor verder gemotoriseerd verkeer is aangegeven met uitzondering van hulpdiensten, fietsers en voetgangers. Wijze van afsluitbaarheid in overleg met hulpdiensten.

Aanleggen in- en uitrit

Voor het maken van een afspraak over het aanleggen van de in- en uitrit kunt u contact opnemen met dhr. J. Leeuwenhaag, calculator werkvoorbereiding SB50. Doorkiesnummer 024-329 3386

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen.

De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.

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.

Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

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 bouwvlakken*
- *hogere goot- en nokhoogte*

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 een situatie zoals die wordt beschreven in bijlage II, artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor).

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Vergunning kan verleend worden conform artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3Wabo.

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 de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat bij werkzaamheden dieper dan 0,50 meter het gebied eerst beoordeeld moet worden op hun archeologische waarde.