



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 16 mei 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Portaal Vastgoed Ontwikkeling, Beneluxlaan 9, 3527 HS te Utrecht, voor de nieuwbouw van drie eengezinswoningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente NEERBOSCH

sectie A

nummer 2401

plaatselijk bekend Waterstraat 205 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z12.003563.

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

Daarnaast is samenhangend met de activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" de procedure Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder gevoerd. Deze is in in sepeeraat besluit opgenomen.

Inhoudelijke overwegingen

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

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 25 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Beroepsmogelijkheid

Gedurende zes weken, die ingaan op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, kan een belanghebbende een schriftelijk beroepschrift indienen bij de Rechtbank Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In het algemeen kan alleen een belanghebbende beroep instellen die eerder een zienswijze tegen het ontwerp-besluit heeft ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft

ingediend tegen het ontwerp-besluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerp-besluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp-besluit zijn aangebracht.

In het beroepschrift dienen in ieder geval de volgende gegevens vermeld te worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een beroepschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het beroepschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

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

Verschuldigde leges

A 2.2.2.1	Activiteit "Bouwen van een bouwwerk"	€	7.854,00
B 2.2.4.1	Activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening"	€	12.187,70
C 2.2.13	Welstandsadvies	€	1.178,10
D 1.16.15	Procedure Hogere Grenswaarde	€	1.443,56
Totaal		€	22.663,36

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

Nijmegen, 26 juni 2013

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

M. van Deelen, afdelingshoofd Vergunningverlening ODRN

Bijlagen:

1. Inhoudelijke motivering activiteit: "Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke motivering activiteit: "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening"
3. Dossierlijst
4. Ontheffingsbesluit Parkeren
5. Advies Commissie Beeldkwaliteit d.d. 18-10-2012

Bijlage 1:

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.

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

Met de ingediende stukken en de door ons verleende ontheffing 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 om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Wij wijzen u erop dat de verleende ontheffing uitsluitend is 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 "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

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 18 oktober 2012 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de reguliere criteria van bouwsteen W2 - Tuinwijk uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het reguliere toetsingsniveau van toepassing is. Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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:

Bouwveiligheidsplan aanleveren

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u een bouwveiligheidsplan indienen bij de ODRN. Het plan moet de volgende onderdelen bevatten:

- Een situatietekening met de ligging van het perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.
- De situering van het te slopen bouwwerk en grenzen van het terrein waarbinnen alle sloopactiviteiten plaatsvinden.
- De aan- en afvoerwegen van transportmiddelen.
- De laad-, los- en hijszones.
- De plaats van bouwketen.
- In of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.
- Plaats/opslag van hulpmaterieel en /of vrijgekomen materialen.
- Gegevens en bescheiden over de toe te passen sloopmethodiek.
- Indien een bouwput moet worden gemaakt voor het ondergronds bouwen; de hoofdopzet van de bouwputafscheiding en uitgangspunten voor een bemalingsplan.
- De (tijdelijke) maatregelen omtrent de veiligheid van de weg en de weggebruikers.

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

Constructie

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring van de constructeur van de ODRN de volgende gegevens indienen:

1. Sonderingen.
2. Funderingsadvies
3. Constructieberekeningen gebaseerd op de Eurocodes.
4. Werktekeningen.

5. Leidingen in de vloer met een diameter groter dan 50 mm worden als een constructief onderdeel beschouwd en dienen derhalve op tekening aangegeven te worden.

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

Brandveiligheid - rookmelders

Elke besloten ruimte op de route vanaf de toegang van de nieuw te realiseren (verblijfs)ruimte naar de toegang van de woning heeft een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Onderzoeksrapport bodemverontreiniging

Met de uitvoering van de bouw mag worden gestart nadat is gebleken dat het terrein niet zodanig is verontreinigd, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het beoogde bouwwerk of het milieu. Hiervoor moet u een actueel bodemonderzoeksrapport volgens de NEN-5740 indienen volgens art. 2.1.5 lid 2 van de Nijmeegse Bouwverordening.

De locatie is in 2011 onderzocht en daarna gesaneerd. Wij hebben echter het rapport van het bodemonderzoek Waterstraat 205-209 en de saneringsevaluatie (nog) niet ontvangen.

U mag pas met werkzaamheden (inclusief bouwrijpmaken en andere werkzaamheden waarbij grondverzet plaatsvindt) op de locatie beginnen als u aan de volgende voorwaarden hebt voldaan:

1. Het bodemonderzoek Waterstraat 205-209 is bij de gemeente Nijmegen ingediend en is schriftelijk goedgekeurd door Bureau Bodem en Water;
2. De saneringsevaluatie Waterkwartier deelgebied B is ingediend bij de gemeente Nijmegen en Bureau Bodem en Water heeft schriftelijk ingestemd met deze saneringsevaluatie.

Er mag pas worden gestart met de bouw als de afdeling Milieu, bureau Bodem van de Gemeente Nijmegen heeft geoordeeld dat uit de bodemrapportage blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmering bestaat voor de beoogde bouw.

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de ODRN. Een en ander conform paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit.
2. In vervolg op de vorige voorwaarde met name te noemen; de kwaliteitsverklaring van de gevelementen (kozijnen-ramen-deuren) waarmee is aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 2.214 van het Bouwbesluit

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Bouwbesluit 2012

In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen. Het gaat om de volgende verplichtingen:

Artikel 1.23: Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24: Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1: Aansturingsartikel voorkomen van onveilige en hinderlijke situaties

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2: Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3: Veiligheidsplan

De bovenbedoelde veiligheidsmaatregelen moeten door de melder worden vastgelegd in een bouwveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouwterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en;
- f. de (eventuele) nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29 van het Bouwbesluit.

Artikel 8.4: Geluidhinder

1. Bouwwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het gestelde onder ad. 1. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meeste gunstige werkwijze.
3. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Artikel 8.5: Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedragen in geluidgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B (Hinder voor personen in gebouwen) 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte, bedoeld onder ad. 1.

Artikel 8.6: Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Artikel 8.7: Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

Bouwwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouwafval deugdelijk wordt gescheiden.

Artikel 8.9: Scheiden bouwafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouwafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

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 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 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, schafteket, 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).

Bijlage 2:

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: hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlak. In het bouwplan is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Daarnaast is de goot- en nokhoogte van de woningen ook in strijd met het bestemmingsplan. In het bouwplan wordt de toegestane bebouwingshoogte overschreden.

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. Derhalve is er gebruik gemaakt van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo (projectafwijkingbesluit).

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen.

Voor de motivering om de omgevingsvergunning te verlenen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die voor dit plan is opgesteld (document met waarmerk D13.125630).

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:

Archeologie wil begeleiden

Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zal het terrein archeologisch onderzocht moeten worden. U wordt hiervoor gewezen op de eisen zoals die gesteld zijn in de archeologische paragraaf van het projectafwijkingbesluit. Deze dienen in een aan het bevoegd gezag ter toetsing te overleggen PvE te worden opgenomen. Na toetsing en akkoordverklaring van dit PvE door het bevoegd gezag kan t.a.v. het archeologisch aspect van de bouwaanvraag positief worden beschikt.

Bureau Archeologie wil de grondwerkzaamheden graag begeleiden. Voor het afstemmen van deze 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).

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 3:

Dossierlijst

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
<i>Aanvraagformulier</i>		
D12.099103	16/05/2012	Aanvraagformulier omgevingsvergunning, activiteit "Bouwen van een bouwwerk" (OLO 436607)
<i>Tekeningen</i>		
D13.075287	06/02/2013	05032 / 2012-01-18 / B24 - blok Q - plattegronden, gevels, doorsnede en situatie
D12.099206	22/05/2012	05032 / 2012-01-27 / Details blok Q
D13.055609	25/01/2013	05032 / 2013-01-18 / B24a - Bergingen Blok Q - plattegronden en gevelaanzichten
D12.902342	19/12/2012	125143 / 2012-07-02 / R-00 - Tekening DWA-HWA uitlopers (plandeel B1) blok O-P-Q-R-S-T-W
D12.902343	19/12/2012	125143 / 2012-07-02 / R-05 - Tekening riolering-HWA type D1
D12.902344	19/12/2012	125143 / 2012-07-02 / R-06b - Tekening riolering-HWA type E huur met douche WTW
<i>Rapporten</i>		
D12.099207	22/05/2012	05032 / 2012-01-24 / berekening van de geluidwerende details
D12.099208	22/05/2012	05032 / 2012-01-24 / Kleuren en materialenstaat (exterieur)
D12.099209	22/05/2012	05032 / 2012-01-24 / Veiligheids- en gezondheidsplan
D13.055611	25/01/2013	2010-03-18 / PvE Waterkwartier Archeologie - plangebied A en B
D12.902341	19/12/2012	9S7846.K0/N00002/SAvE/Nijm (versie 2) / 2010-02-04 / Notitie: Parkeren Waterkwartier Oost en West
D12.902340	19/12/2012	9S7846.K0/N002v3/Nijm / 2012-12-13 / Notitie: Parkeren Waterkwartier Oost en West
D12.099215	22/05/2012	9S7846.O1 / 2012-03-06 / akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 3 woningen
D12.099216	22/05/2012	9S7846.O1 / 2012-03-19 / Rapportage geluidwering gevels
D13.056281	28/01/2013	9S7846.O1 / 2013-01-23 / Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
D13.056279	28/01/2013	9S7846.O1 / 2013-01-23 / Rapportage geluidwering gevels
D13.055614	25/01/2013	9S7846.Z2 / 2013-01-24 / Evaluatie BUS-sanering Waterkwartier deelplan B

D13.056286	28/01/2013	9S7846.Z2/L002/SAVE/SVLI/Nijm - Briefrapportage Verkennend bodemonderzoek
D12.099210	22/05/2012	2012-01-27 / Berekening daglichttoetreding blok Q type E
D12.099211	22/05/2012	2012-01-27 / Berekening daglichttoetreding blok Q type F
D12.099212	22/05/2012	Eu100358abA0.hzw / 2012-02-01 / berekening energieprestatiecoefficient
D12.099213	22/05/2012	Nu100358abA0.hzw / 2012-01-26 / Notitie quick scan Bouwbesluit
D12.269410	13/08/2012	Nu100358abA1.hzw / 2012-07-06 / Notitie ventilatiebalansberekening

Constructie

D12.902338	19/12/2012	63-439 / 2012-03-27 / N01-01 - Funderingsdetail
D12.099217	22/05/2012	E10026 / 2012-05-08 / BA-11 - matenplan fundering en palenplan
D12.099218	22/05/2012	E10026 / 2012-05-08 / BA-11w - wapeningstekening begane grondvloer

Overige

D13.125630		Toelichting Projectafwijkingbesluitprocedure
------------	--	--

Nijmegen Oud West -12
(Waterstraat bouw 3 woningen)

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Stedenbouwkundige paragraaf	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk Beleid	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Gemeentelijk Beleid	7
2.3	Conclusie	7
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	9
3.1	Wonen	9
3.2	Verkeer	9
3.3	Cultuurhistorie	10
3.4	Archeologie	10
3.5	Milieu	11
3.6	Natuur en Landschap	14
3.7	Waterhuishouding	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Toelichting

De nieuwe woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Om deze woningen mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo nodig, hierna ook "projectbesluit" genoemd.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 16 mei 2012 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 3 woningen op het perceel Waterstraat ongenummerd, kadastraal bekend Gemeente Neerbosch, sectie A, nummers 2402 en 2271.

Het onderhavige bouwplan is geprojecteerd op grond, die ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West" de bestemming "Gemengde doeleinden - 3" heeft.

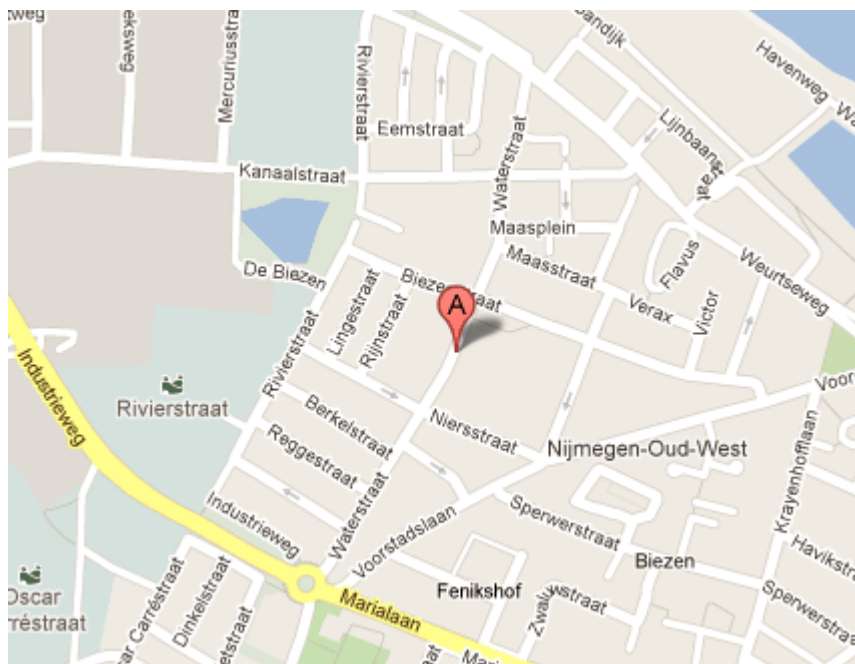
De bebouwing is deels geprojecteerd buiten het bouwvlak en overschrijdt de maximale goot- en nokhoogte.

Het betreft daarom een omgevingsaanvraag die alleen kan worden verwezenlijkt na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

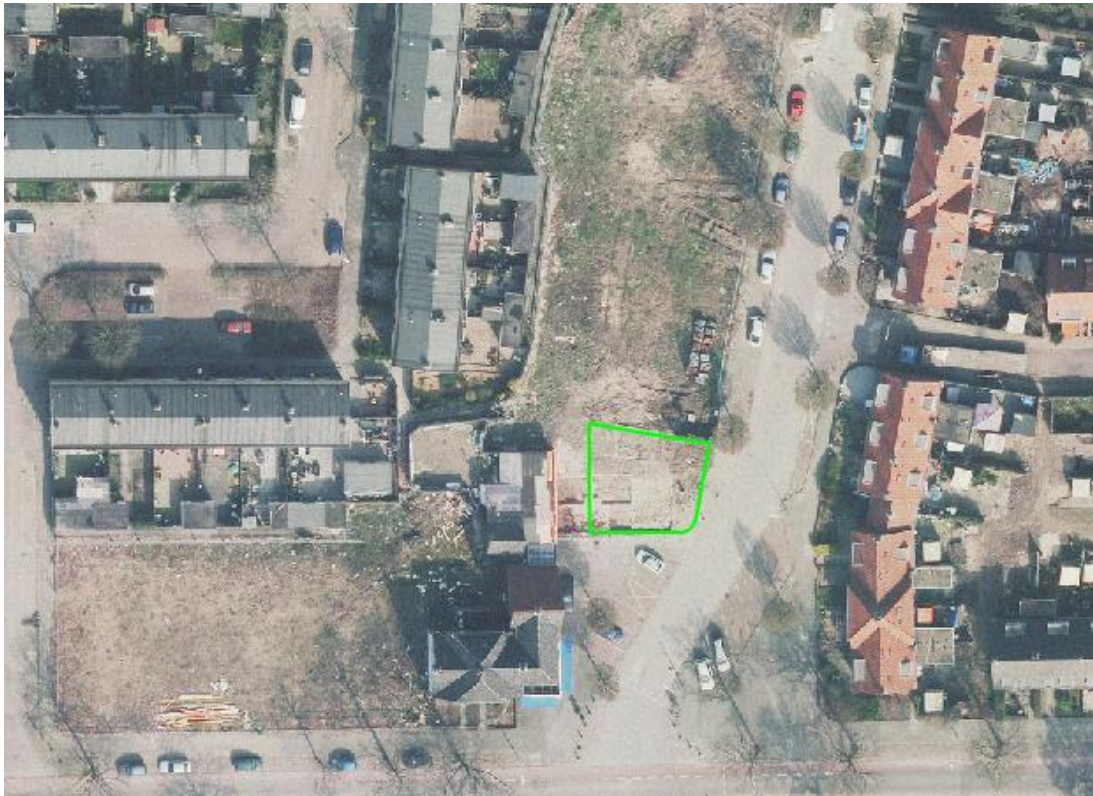
De gemeente Nijmegen heeft aangegeven mee te willen werken aan afwijking van het bestemmingsplan in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning, om het voornemen mogelijk te maken.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing brengt ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan, voor alle ruimtelijke- en milieuaspecten, in beeld of het beoogde voornemen past binnen het (ruimtelijk) beleid en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied (in rood), Bron: maps.google.nl



Figuur 2: Kadastrale situatie perceel

1.3 Stedenbouwkundige paragraaf

Het nieuwbouwplan voor drie woningen van twee bouwlagen met kap op de hoek van de Waterstraat/Kanaalstraat is strijdig met het bestemmingsplan Nijmegen Oud West vanwege een geringe overschrijding van het bouwvlak en een hogere bouwhoogte dan 4/8 meter.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar om gebruik te maken van een afwijkingsbesluit ten einde het bouwplan te kunnen realiseren. De volgende stedenbouwkundige argumenten liggen hieraan ten grondslag:

- het bouwplan sluit goed aan op de nieuwbouw aan de Waterstraat en het achterliggende gebied;
- meer bouwmassa aan de pleinachtige ruimte op het kruispunt Waterstraat/Kanaalstraat is in stedenbouwkundige zin een verbetering;
- er ligt een positief advies van de Commissie Beeldkwaliteit.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. In het tweede hoofdstuk wordt het relevante gemeentelijk beleid en in het derde hoofdstuk de omgevingsaspecten besproken.

In hoofdstuk 4 komt de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een hoofdstuk over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk Beleid

2.1 Inleiding

Om het plan te verankeren in het ruimtelijk beleid van de gemeente Nijmegen wordt in dit hoofdstuk het relevante ruimtelijk beleid besproken.

2.2 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De gemeenteraad heeft op 2 juni 2010 de 'Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030' vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities tot 2030 en maakt duidelijk waar de stad op aan koerst. Het is een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, maar ook een ontwikkelingskader voor investeringen. Het werkingsgebied van de Structuurvisie is het hele grondgebied van Nijmegen in relatie tot ontwikkelingen in de regio of in (inter)nationaal verband. De Structuurvisie geeft een concrete invulling aan de inhoudelijke en politieke ambities van de gemeente. Voor de Structuurvisie is geen nieuw beleid ontwikkeld. Alleen de ruimtelijke gevolgen van vaststaand beleid zijn er in samengebracht. De Structuurvisie wordt in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarin wordt onder andere nieuw beleid en het nieuwe Coalitieakkoord, verwerkt.

De Structuurvisie gaat gepaard met een wettelijk verplicht uitvoeringsprogramma, dat is gekoppeld aan de Stadsbegroting. In Nijmegen is ervoor gekozen om iedere vier jaar een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin per coalitie accenten gelegd kunnen worden en om te bepalen of het nodig is om de ruimtelijke ambities bij te stellen.

Ruimtelijke ambities voor Nijmegen 2030

In de Structuurvisie worden de ambities van Nijmegen uitgewerkt voor de beleidsvelden: wonen, economie, maatschappelijk beleid, bereikbaarheid en parkeren, groen en water, milieu, beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie. Dit zijn de ambities waaraan de komende jaren wordt gewerkt:

- Nijmegen omarmt de Waal
- Goede bereikbaarheid met duurzame vervoerswijzen
- Multifunctionele Knopen met een eigen identiteit
- Meer ruimte voor groen en water
- Wonen in sterke en ongedeelde wijken
- Vitale werkgebieden, kansen voor bedrijvigheid

2.3 Conclusie

Met uitzondering van het geldende bestemmingsplan staan de beleidsnota van de gemeente Nijmegen de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om realisatie van het plan door middel van een projectbesluitprocedure te regelen.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van 3 woningen op deze locatie. Op deze locatie waren reeds woningen voorzien in het vigerende bestemmingsplan, maar omdat deze woningen niet passend zijn in het bouwvlak en de goot- en nokhoogte wordt overschreden dient deze procedure gevolgd te worden.

3.1 Wonen

Nijmegen heeft de "Woonvisie Nijmegen 2009-2020" opgesteld. Hierin zijn een aantal opgaven voor het wonen in Nijmegen geformuleerd en worden de volgende strategische keuzes gemaakt voor Nijmegen:

Ongedeelde stad: voorkomen van een tweedeling tussen de bestaande stad en de Waalsprong en binnen wijken en stadsdelen. Het doel blijft om woonmilieus te realiseren waarin mensen graag wonen, met een positief gewaardeerd woonklimaat. Leefbaar, schoon, heel en veilig en met variatie in het aanbod zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk uitmoeten als ze aan een nieuwe stap in hun wooncarrière toe zijn. Het behoud van deze doorstromers en stijgers komt de leefbaarheid en sociale structuur ten goede. We richten ons op binnenwijkse wooncarrières en meer treden op de woonladder. Daarvoor is het ook nodig dat het aanbod, de spreiding en de kwaliteit van voorzieningen in orde is. Een ongedeelde stad vraagt om meer dan alleen een gedifferentieerde woningvoorraad.

Bewoners binden is het tweede centrale uitgangspunt. We willen zorgen dat mensen een positieve keuze kunnen maken. Dat kan alleen als we rekening houden met de individuele wensen en financiële mogelijkheden. Dat kan met een adequaat nieuwbouwbeleid en is ook richtinggevend voor de kwaliteitsimpuls in wijken, willen we ook de kansen benutten om nieuwe bewoners aan te trekken.

Om een voldoende toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, is het noodzakelijk dat de woningen voldoende toegankelijk en aanpasbaar worden gebouwd, conform maatvoering Woonkeur.

Het bouwplan past binnen het gestelde beleid en conform de Woningmarktverkenningen Nijmegen 2010-2020. Het plan levert een bijdrage aan het verhogen van de doelstellingen uit de Woonvisie: Bewoners binden en het toevoegen van goede betaalbare huisvesting op de juiste locaties.

3.2 Verkeer

3.2.1 Ontsluiting

3.2.1.1 Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied voor de nieuwbouw ligt in het Waterkwartier en de percelen zijn bereikbaar via de Waterstraat.

3.2.1.2 Langzaam verkeer

De percelen ontsluiten via de Waterstraat via een voorpad voor voetgangers en via een achterpad voor de fiets en voetgangers.

3.2.1.3 Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer zijn de bewoners aangewezen op de haltevoorzieningen aan de Kanaalstraat. Deze bevinden zich op ongeveer 100 meter van de percelen.

3.2.2 parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie (2012) en de hierin verbonden nota parkeernormen gemeente Nijmegen (2012). Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Schil/Overloopgebied". De parkeerbehoefte wordt voorzien in de openbare ruimte.

3.2.3 Verkeersveiligheid

De Kanaalstraat wordt als 30 km/h ingericht vanaf het kruispunt met de Waterstraat. Voor de Waterstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/h. De Waterstraat is ingericht als 30 km/h boven de Kanaalstraat. Beneden de Kanaalstraat is de Waterstraat ingericht als 50 km/h.

3.3 Cultuurhistorie

In het kader van de herstructurering van het waterkwartier is een nieuwe invulling voorzien op een terrein dat net buiten de grenzen van het Beschermd Stadsbeeld Waterkwartier ligt.

Om die reden zijn de effecten van het bouwplan op de omgeving beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit. Het advies van de Commissie was positief.

3.4 Archeologie

3.4.1 Inleiding

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

3.4.2 Plangebied

De geplande nieuwbouw (3 woningen) wordt aangelegd in een gebied van hoge archeologische waarde (waarde 3 op de archeologische beleidskaart). De eerste archeologische sporen worden al verwacht op een diepte van 0.30 m onder maaiveld.

3.4.3 Archeologische maatregel

De footprint van de nieuwbouw dient te worden opgegraven tot de diepte van de aan te leggen bouwput + een bufferzone van 0.30m. ter bescherming van de archeologische waarden die op dieper niveau nog in de bodem blijven achterblijven. Hiervoor dient een PvE te worden opgesteld.

Concreet betekent dit alles dat de bouwlocatie tot tenminste 1.10m onder maaiveld archeologisch onderzocht moet worden bij een benodigde diepte voor de aan te leggen bouwput van 0.80m. Na het bereiken van de diepte van 1.10m. en na het afsluiten van het archeologisch onderzoek moet de bodem van de werkput worden bedekt met worteldoek en vervolgens weer met 30 cm schoon geel zand worden aangevuld. Dit zand moet ingereden worden, m.a.w. de machine mag alleen over het aangevulde deel het zand de put in rijden.

Verdere activiteiten in de bouwput kunnen pas plaatsvinden na aantrillen van de gesuppleerde grond, dit eveneens ter bescherming van de archeologische resten.

Riolen en verdere bodemingrepen moeten onder archeologische directievoering aangelegd/uitgevoerd worden.

3.4.4 Kosten

De kosten van het archeologisch onderzoek (inclusief uitwerking en rapportage) zullen als gevolg van de implementatie van het Verdrag van Valletta ten laste komen van de verstoorder van het bodemarchief (verstoorder betaalt-principe).

3.4.5 Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit binnen drie dagen te melden (artikel 53 Monumentenwet 1988) bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid

Dit plan maakt drie nieuwe woningen mogelijk. Woningen zijn geluidsgevoelige functies. Voor de nieuwe geluidsgevoelige functies, die de oude bebouwing vervangt, moet een akoestisch onderzoek worden verricht.

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De woningen liggen binnen de zone van de Kanaalstraat. Voor deze weg is akoestisch onderzoek verricht. Ook liggen de woningen in de buurt van de Waterstraat. Deze weg is, volgens de Wet geluidhinder, niet gezoneerd omdat de maximum toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. Ondanks dat deze weg niet gezoneerd is, is deze weg wel in het akoestisch onderzoek betrokken.

Uit de Wgh blijkt dat de voorkeurswaarde voor wegverkeer, in geval van woningen, 48 dB bedraagt. Deze waarde mag bij voorkeur niet worden overschreden. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hoge waarde worden vastgesteld. In de Wgh en "Beleidsregels Hogere Waarde(n) Wet geluidhinder" staan deze voorwaarden omschreven.

Uit de Wgh blijkt dat voor woningen de maximum toegestane geluidsbelasting voor wegverkeer, in geval van vervangende nieuwbouw, 68 dB bedraagt.

In de Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder zijn voorwaarden opgenomen voor woningen. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kunnen woningen worden gerealiseerd. In het kort zijn de voorwaarden als volgt:

- er moet een ontheffingscriterium van toepassing zijn;

- de woning moet minimaal één geluidsluwe zijde hebben;
- de buitenruimte(n) van een woning, die als verblijfsruimte worden gebruikt, moeten aan de geluidsluwe zijde liggen;
- bij een grotere geluidsbelasting dan 53 dB vanwege wegverkeer gelden er indelingseisen.

De indelingseisen zijn als volgt:

- verblijfsruimten van een woning moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen;
- ten minste één slaapkamer van een woning moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van wegverkeer de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 51 dB. Deze blijft daarmee ver onder de maximum toegestane geluidsbelasting van 68 dB.

De drie woningen hebben allemaal een geluidsluwe zijde en een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde. De indelingseis m.b.t. de slaapkamer is niet van toepassing. Voor de woningen wordt voldaan aan de Beleidsregels Hogere Waarde(n) Wet geluidhinder. Uit tekeningen, die bij de omgevingsvergunning zijn ingediend, blijkt dat alle drie de woningen ook minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde hebben.

Verder moet bij de woningen worden voldaan aan de geluidweringseisen, zodanig dat voor de toegestane binnenwaarden minimaal wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij moet worden uitgegaan van de totale geluidsniveau's.

3.5.2 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten

- Briefrapportage Verkennend bodemonderzoek Waterstraat 209, 9s7846.Z2/L002/SAVE/SVLI/Nijm, 5 januari 2011, Royal Haskoning;
- Evaluatie BUS-sanering Waterkwartier deelgebied B, locatiecode NM026801626, nr 9S7846.Z2, 24 januari 2012, Royal Haskoning DHV

Uit dit bodemonderzoek blijkt:

- De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met zink (0 - 0,5 meter diep), de overige stoffen waarop geanalyseerd is, worden niet aangetroffen boven de lokale maximale waarde;
- Het grondwater is niet verontreinigd;
- Zintuiglijk is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op de locatie;
- Het terrein wat sterk verontreinigd was met zink is gesaneerd tot de archeologische laag (0,5 m - mv)
- De putbodem (op 0,5 m - mv) op de saneringslocatie overschrijdt juist de lokale maximale waarde voor koper.

Op basis van het onderzoek en de sanering blijkt er geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat er geen sterke verontreiniging is aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen risico voor het beoogde gebruik als woningbouwlocatie. Bij het realiseren van de woningen verwacht de gemeente geen maatschappelijke of financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

3.5.3 Luchtkwaliteit

Als een ruimtelijk plan getoetst wordt op luchtkwaliteit, moet worden gelet op de volgende 2 zaken:

- a) het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
- b) het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

ad a) het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit

Het plan betreft nieuwbouw van 3 woningen aan de Waterstraat. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. In een regeling is nader uitgewerkt dat een woningbouwplan met minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt. Dit komt overeen met een verkeersaantrekkende werking van ca. 7500 motorvoertuigen per etmaal. Het zal duidelijk zijn dat een plan met slechts 3 woningen een verkeersaantrekkende werking zal hebben, die ruim onder bovenstaande grens blijft. Het plan is derhalve niet in betekenende mate (NIBM) en het hoeft derhalve niet aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden.

ad b) het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen met bijbehorende terreinen zijn gevoelige bestemmingen. Specifiek woningen worden niet genoemd.

Plannen voor gevoelige objecten zijn niet toegestaan binnen 300 meter vanaf de rand van een rijksweg of binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg, mits ter plaatse een grenswaarde overschreden wordt. Omdat woningen niet genoemd zijn, voldoet het plan aan het gestelde in het besluit. Overigens wordt bij de geplande woningen geen grenswaarde voor stikstofdioxide en/of fijn stof overschreden.

De landelijke GGD heeft in de "GGD-Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid" het volgende geadviseerd ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs snelwegen en drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

- liever niet binnen 300 meter van een snelweg;
- op minder dan 100 meter van een snelweg wordt sterk afgeraden;
- niet bouwen direct langs een drukke weg, dus niet in 1e lijnsbebouwing;
- aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

Gemeente Nijmegen conformeert zich zoveel mogelijk aan deze landelijke niet-wettelijke GGD-richtlijn. De geplande nieuwbouw betreft geen gevoelige bestemmingen en voldoet daarmee ook aan dit aspect.

Conclusie: de regelgeving voor luchtkwaliteit verzet zich niet tegen het plan.

3.6 Natuur en Landschap

3.6.1 Ecologische Hoofdstructuur

De bouw van 3 woningen op het hoekperceel aan de Waterstraat, Kanaalstraat heeft geen gevolgen voor de Natura 2000 gebieden en de EHS. Dit blijkt uit de flora en fauna quick-scan 5 juni 2009 opgesteld door Royal Haskoning.

3.6.2 Flora- en Faunawet

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Flora en Fauna wetgeving. Dit kan aan de hand van een flora en fauna onderzoek.

In oktober 2009 is door Regeling Ecologisch Advies aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat:

- Tijdens deze bezoeken is enkel de gewone dwergvleermuis waargenomen. Binnen het onderzoeksgebied is deze soort foeragerend (diffuus verspreid over onderzoeksgebied) en roepend (sporadisch) waargenomen;
- Binnen het onderzoeksgebied is geen vaste rust- en/of verblijfplaats aanwezig. Ook een vliegroute en essentieel foerageergebied is niet aanwezig;
- Een ontheffing is, voor vleermuizen, niet noodzakelijk. Ook het nemen van mitigerend en compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Aanbevelingen en mitigerende maatregelen uit de quick-scan moeten worden nagestreefd om overtreden op de flora en fauna wetgeving te voorkomen.

3.6.3 Gemeentelijk beleid

Binnen het plangebied is geen groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig.

3.7 Waterhuishouding

3.7.1 De watertoets

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003)
- Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2009)
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 22 december 2009)

3.7.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Biezen. Voor dit gebied zijn het “Waterplan Nijmegen (2001) & Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2016” relevant.

3.7.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

3.7.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich in niet een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

3.7.5 Riolering / hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Waterstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel.

Hemelwater

Er is afgesproken om in het gebied af te wijken van de nota Afkoppelen en Infiltreren Hemelwater. Allereerst geldt voor het oostelijke plan gebied, dat er sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied. Dit houdt in dat er volgens het beleid niet mag worden geïnfiltreerd. Daarnaast geldt voor het gehele gebied, dat de ondergrond niet goed geschikt is om te infiltreren. Aan de ene kant komt dit door de fluctuerende grondwaterstand als gevolg van de waterstand op de Waal. In een situatie met een zeer hoge waterstand, zal infiltreren niet werken en mogelijk zelfs voor overlast zorgen. Daarnaast is de bodem onvoldoende waterdoorlatend. De aanleg van ondergrondse bergingsvoorzieningen zijn ook niet mogelijk, vanwege de aanwezige archeologische resten. Deze zouden door een dergelijke oplossing te veel worden verstoord.

Om toch afkoppelen mogelijk te maken wordt vooruit gelopen op de mogelijk toekomstige situatie waarin sprake zou kunnen zijn van een gescheiden systeem. Bij elke woning wordt daarom het hemelwater en het afvalwater gescheiden aangeboden op de perceelgrens. Deze worden buiten de grens samengekoppeld en aangesloten op de riolering. In de toekomst kunnen woningen tijdens de aanleg van het gescheiden systeem eenvoudig worden aangekoppeld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., tengevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het betreft geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (onder lid a, categorie: de bouw van één of meer woningen). De kosten van de onderhavige procedure zullen verhaald worden op de initiatiefnemer conform de gemeentelijke legesverordening.

Uit het projectbesluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening heeft er inspraak plaatsgevonden via de zienswijzeprocedure. Het (ontwerp)projectbesluit heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. De tervisielegging was gepubliceerd op de gemeentelijke website. Er zijn tegen het (ontwerp)projectbesluit geen zienswijzen binnengekomen.