



D161084497



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 18 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Whats Next B.V., Anholtseweg 18, 7091 HA Dinxperlo voor de nieuwbouw van 47 woonstudio's met een gezamenlijke ruimte (centraal wonen),

gemeente Neerbosch

sectie I

nummer 2993

plaatselijk bekend als Fenikshof (achter Sperwerstraat).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z14.044713.

Besluit

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

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

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

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

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 26 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn drie zienswijzen ingediend, waaronder 1 pro-forma.

In de "nota zienswijzen" die verderop in dit besluit is opgenomen (in een bijlage) gaan wij hier gemotiveerd op in.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). 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 zijn opgenomen (in de bijlagen).

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.

Bij besluit d.d. 21 oktober 2015 is de beslistermijn verlengd met zes weken (artikel 3.18 lid 2 Awb jo artikel 3.12 lid 8 Wabo).

Ter inzage

Het definitieve besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van donderdag 14 april tot en met donderdag 26 mei 2016 ter inzage in de Stadswinkel bij de informatiebalie, Mariënborg 75, Nijmegen.

In verband met de verhuizing van de Stadswinkel is deze gesloten op donderdag 28 en vrijdag 29 april 2016. Op maandag 2 mei 2016 opent de Stadswinkel haar deuren op Mariënborg 30.

Publicatie

Tevens is de vergunning in te zien via de publicatie van de vergunningverlening in het elektronische Gemeenteblad van Nijmegen op www.officielebekendmakingen.nl.

Het onderdeel dat de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a.' betreft, is digitaal te raadplegen op de landelijke website:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0268.PB3017-VG01>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

<http://ruimtelijkeplannen.nijmegen.nl/plannen/NL.IMRO.0268.PB3017-/NL.IMRO.0268.PB3017-VG01>

Daarnaast is het onderdeel dat de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a.' betreft, digitaal als pdf bestand te raadplegen op de gemeentelijke website:

<http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak>

Beroepsmogelijkheid

Tegen de verleende vergunning kan van vrijdag 15 april 2016 tot en met donderdag 26 mei 2016 beroep worden ingesteld. Dit kan door belanghebbenden die het er niet mee eens zijn en die in de voorprocedure tijdig een zienswijze hebben ingediend als ook door belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend. Tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht, kan door alle belanghebbenden beroep worden ingesteld.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor er geen zienswijze(n) kon(den) worden ingediend, is er een kans dat de bestuursrechter het beroep toch behandelt.

Het gemotiveerde beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <https://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).

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Verder moet in het beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Voorlopige voorziening

Zodra het besluit in werking treedt, kan de vergunninghouder het plan uitvoeren. Het indienen van een beroepsschrift schort de inwerkingtreding niet op.

Diegenen die willen voorkomen dat de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Bij het verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, moet een afschrift van het beroepsschrift worden overlegd. De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <https://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 legesverordening bent u leges verschuldigd. 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, 12 april 2016

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,
namens deze:

Ing. M.G. van Deelen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)";
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)";
4. Dossierlijst

Bijlage 1: Zienswijzennota ontwerpprojectafwijkingsbesluit Nijmegen Oud West - 17 (Woonappartementen Fenikshof)

1. Inleiding

Algemeen

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-projectafwijkingsbesluit Nijmegen Oud West-17 (Woonappartementen Fenikshof) dat nieuwbouw van woonstudio's met een gezamenlijke ruimte (centraal wonen) aan de Fenikshof (achter Sperwerstraat) mogelijk maakt.

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit heeft gedurende 6 weken van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Zienswijzen en reacties van gemeente

Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ingekomen, waaronder 1 pro forma. De pro forma zienswijze is binnen de aanvullingstermijn van 2 weken nader gemotiveerd.

Deze nota geeft een overzicht van de reclamanten, hun zienswijzen en de beoordeling van deze reacties door burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 2 van deze nota bestaat uit een overzicht van de reclamanten.

In hoofdstuk 3 volgt het overzicht van reacties en beoordeling van deze reacties. Per reclamant wordt opgenomen:

- Adres reclamant.
- Inhoud van de zienswijze.
- Per zienswijze de reactie van de gemeente hierop.

2. Overzicht reclamanten

1. Bewoners Voorstadslaan 261, Nijmegen (2 zienswijzen);
2. Eigenaar van de Nijmeegse slijperij, Sperwerstraat 143, Nijmegen (pro forma).

3. Zienswijzen en reactie van gemeente

1. Bewoners Voorstadslaan 261, Nijmegen (2 zienswijzen);

Inhoud zienswijze 1a:

Door de extra grotere uitbreiding van het te bouwen bouwblok wordt nu zowel dag- als zonlicht ontnomen. Dit vindt plaats aan de westzijde van het gebouw tegenover zijn panden Voorstadslaan 261 en Sperwerstraat 163. Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom de westvleugel van het nieuw te bouwen complex niet gelijk gehouden is met de westmuur van zijn pand. Tenslotte maakt reclamant zich grote zorgen over de overlast die de grote uitbreiding van 18 woningen naar 47 studio's teweeg zal brengen voor zijn omgeving.

Inhoud zienswijze 1b:

Reclamant vraagt zich af hoe het zit met de schaduwwerking als dit complex is gerealiseerd? Kunnen er zo maar meer dan 40 woningen komen en wat zijn dit dan voor woningen? Hoe breed wordt de achteruitgang? Het wordt zo smal dat ze bij de woning van reclamant in de kamer kijken.

Reactie Gemeente Nijmegen

Er is in 2008 reeds een vergunning verleend voor de bouw van 18 grondgebonden woningen in 3 lagen. De verkoop van deze woningen is echter niet van de grond gekomen. Op dit moment ligt er een nieuw plan voor een woongebouw. Dit gebouw heeft hetzelfde volume als de eerder geplande rij grondgebonden woningen (het is in de lengte zelfs smaller) en komt op dezelfde afstand tot de woningen aan de Sperwerstraat te staan. Er is

dus geen sprake van een uitbreiding van het te bouwen bouwblok. Aan de zijde van de Voorstadslaan is de fietsenstalling in een éénlaags aanbouw aan de achterzijde van het bouwblok ondergebracht.

De westgevel van het nieuw te realiseren woongebouw (aan de zijde van de Voorstadslaan) ligt niet voor de gevelrooilijn van het pand aan de Voorstadslaan 261, maar in het verlengde daarvan (zie bijgevoegde situatietekening). De achteruitgang, welke enerzijds aan een blinde muur van de woning en de schutting van reclamant grenst en anderzijds aan de muur van de fietsenstalling, wordt ter plaatse circa 1,50 meter breed.

Er is een bezonningsstudie verricht en bij deze zienswijzennota gevoegd. Het voorliggende plan leidt niet tot extra schaduwwerking op het perceel van reclamant.

Overlast

Niet duidelijk is welke vorm van overlast reclamant bedoelt. In het nu voorliggende bouwplan wordt het woonblok versmald en ingevuld met 47 studio's met een gezamenlijke ruimte (centraal wonen). Centraal wonen is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij bewoners bewust kiezen om met elkaar te wonen en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. Het toevoegen van extra woningen leidt niet per definitie tot (extra) overlast.

Het bouwblok ligt op circa 16 meter parallel aan de rijenwoningen aan de Sperwerstraat en bestaat uit 3 bouwlagen. Het gebouw is met de rug naar de woningen aan de Sperwerstraat gesitueerd. Dat wil zeggen dat de tuinen van de woningen op de begane grond grenzen aan de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Sperwerstraat. Ook zijn de slaapkamers van de studio's op de verdiepingen aan deze zijde gelegen. De woonvertrekken (keuken en woonkamer) op de verdiepingen zijn aan de zijde van het winkelcentrum gelegen. De afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de indeling van de slaapvertrekken aan de achterzijde borgen de privacy van de bewoners aan de Sperwerstraat.

Het plan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden. In het benodigde parkeren is voorzien middels een aantal plaatsen in de parkeergarage en door realisatie van een parkeerhofje.

2. Eigenaar van de Nijmeegse slijperij, Sperwerstraat 143, Nijmegen.

Inhoud zienswijze 2:

Reclamant heeft op 6 januari 2016 een pro forma zienswijze ingediend en is middels een gemeentelijke brief in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken de zienswijze nader te motiveren. Hiervan is gebruik gemaakt.

Hierna volgt de inhoud van deze zienswijze gevolgd door de gemeentelijke reactie:

- A. Op pagina 16 stelt u dat er sprake is van een "zeer gedegen onderzoek", dit is onjuist: oorzaak is dat er voor of tijdens het onderzoek nooit contact is geweest met het bedrijf De Nijmeegse Slijperij.

Reactie Gemeente Nijmegen

Op 14 november 2014, op 27 januari 2015, op 15 juli 2015 en op 1 september 2015 zijn bezoeken gebracht aan de inrichting in het kader van een controle op de milieuregelgeving. Van de bevindingen tijdens deze controle, alsmede van de mondelinge en schriftelijke opmerkingen namens en over het bedrijf werd bij het opstellen van de toelichting van het bestemmingsplan gebruik gemaakt.

Het kan immers niet zo zijn dat wanneer mededelingen worden gedaan over de bedrijfsduur en bedrijfsontwikkeling bij een controle in het kader van de milieuregelgeving, een bezoek in het kader van het opstellen van het onderhavige plan volledig andere informatie aan het licht kan brengen.

Deze zienswijze is dan ook niet gegrond.

B. U stelt dat er "hobbymatig" gewerkt wordt.

Echter:

1. Het pand is sinds 1950 gebruikt voor metaalbewerking met de nodige vergunningen
2. Het bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel sinds 1972 (nummer 10-009414)
3. Het bedrijf is omzetbelastingplichtig (nummer 066832561B01) sinds 1972
4. Het bedrijf beschikt over de vereiste vergunningen sinds 1972
5. Volgens de ODRN wordt er bedrijfsmatig gewerkt met bijbehorende rechten en plichten
6. In de wet wordt geen onderscheid gemaakt tussen beroepsmatig en hobbymatig.

Reactie Gemeente Nijmegen

De indruk dat de huidige bedrijfsactiviteiten een meer hobbymatig karakter hebben staat natuurlijk los van het feit dat De Nijmeegse Slijperij wel degelijk wordt gezien (en wordt beoordeeld) als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. In die zin is het gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan dan ook wellicht onzorgvuldig te noemen en kan leiden tot misverstanden (zoals blijkt al is gebeurd).

De zienswijze is op dit punt gegrond te noemen. Voorgesteld wordt dan ook om deze zin te vervangen door de volgende zinnen:

- *Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten kleinschalig en nemen niet meer tijd in beslag dan één middag per week. Op basis van de uitgevoerde bedrijfsbezoeken en de ligging van het bedrijf, kan niet worden verwacht dat de huidige situatie in de komende jaren zich aanzienlijk zal wijzigen."*

C. U stelt dat er weinig gewerkt wordt. Hierin maakt de wet geen onderscheid.

Reactie Gemeente

De bedrijfsduur is voor de Wet op zichzelf geen punt van overweging. Wel is de bedrijfsduur van belang bij de onderbouwing van de stelling dat door het bedrijf, ondanks de slechte staat van het bedrijfsgebouw, kan worden voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.

De zienswijze is dan ook niet gegrond te noemen.

D. De wet maakt geen onderscheid naar leeftijd.

Sterker nog, van overheidswege wordt zelfs verplicht om langer door te werken.

Reactie Gemeente

Zie het gestelde in de behandeling van de zienswijze onder Ad B); inderdaad wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de ondernemer een relatie heeft of kan hebben met de milieukwaliteit van de omgeving. De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van dit onderdeel van de toelichting als genoemd onder B).

E. Doordat de geluidsbelasting toeneemt tot 55/50/45 dB(A) neemt de kans op klachten toe (ook voor een volgende gebruiker).

Een gevaar als overslaande brand/rook wordt niet genoemd.

Na de tragische gebeurtenis in Neerbosch-Oost ruim een jaar geleden zou men op dit gebied alerter zijn.

Bovendien komen hier oudere mensen met een "zorgindicatie" of "beschermd wonen" die niet echt mobiel zijn wonen. Is de afstand 10 respectievelijk 30 meter dan nog wel voldoende?

Reactie Gemeente

De in het geluidsrapport genoemde waarde van 55/50/45 is strikt een rekenkundige waarde die is gebaseerd op de aanname dat er sprake is van een maximale invulling van de huidige grenswaarden op de bestaande woningen die 30 meter verderop zijn gelegen.

Bij deze aanname wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat in westelijke richting de dichtstbijzijnde woningen reeds zijn gelegen op 6 meter van de inrichting en dat bij een equivalent bronniveau van ongeveer 87 dB(A), wat benodigd is om deze maximale invulling te bewerkstelligen, op de westelijke woning een equivalent geluidsniveau van 64 dB(A) wordt geproduceerd. Als hiervan sprake zou zijn, betekent dit een dusdanige normoverschrijding dat valt uit te sluiten dat er geen klachten van omwonenden tegen het bedrijf zouden zijn geweest. Bovendien zou in dit geval reeds lang handhavend (moeten) zijn opgetreden tegen het bedrijf.

Betoogd wordt echter in het rapport dat zelfs bij deze onwaarschijnlijke waarde, er bij de nieuwe woningen aan de Fenikshof er nog steeds sprake zou zijn van een acceptabel geluidsniveau, met een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde.

Er wordt echter van uitgegaan dat het bedrijf kan voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit, hetgeen overeen stemt met het gegeven dat er bij het bedrijf geen klachtengeschiedenis bestaat en de bedrijfstijden (in de dagperiode) aanleiding geven voor de aanname dat deze normen vrij simpel gehaald moeten kunnen worden door het bedrijf. Geconcludeerd wordt dan ook in het rapport dat: "gelet op de aard en de omvang van het bedrijf, is het de verwachting dat ook bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de niveaus 50/45/40 dB(A), wat hoort bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."

In die zin behoeft dan ook niet te worden gevreesd voor een toename van het aantal klachten, deze zienswijze is dan ook niet gegrond.

Ten aanzien van gevaaraspecten van het bedrijf moet het volgende worden opgemerkt. In de kolom 'gevaar' van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dit type aangehouden kan worden. In de VNG-brochure wordt opgemerkt dat deze richtafstand: "alle gevaaraspecten betreft, inclusief brandgevaar en stofexplosies".

Ook voor gemiddelde metaalbewerkingsfabrieken met een kleiner productieoppervlakte dan 200 m² geldt dus dat een minimale afstand van 10 meter naar gevoelige objecten aangehouden moet worden. Deze afstand wordt in casu ook gehaald. Op grond hiervan is er in de toelichting van het bestemmingsplan geen verdere aandacht besteed aan dit onderwerp.

Wij zijn het dan ook niet met de indiener van de zienswijze eens dat onder deze omstandigheden het gevaar voor brandoverslag of rook, in de weg staat voor de bouw van het geplande project.

Tenslotte:

F. Het is bijzonder teleurstellend dat een gemeentebestuur dat zich profileert als open en dienstbaar naar de inwoners tijdens deze procedure geen contact opneemt met een bedrijf waarvan de mogelijkheden wellicht beperkt worden.

Reactie Gemeente Nijmegen

De termijn van ter visie legging is gepubliceerd op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). De ontwerpomgevingsvergunning (met projectafwijkingsbesluit) 'Nijmegen Oud West - 17 (Woonappartementen Fenikshof)' met bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en digitaal op de gemeentelijke website:

<http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak> De ODRN publiceert haar bekendmakingen op <http://bekendmakingen.nijmegen.nl/>

Het is geen wettelijke taak van de gemeente om de omwonenden en mogelijk belanghebbenden bij een projectafwijkingsbesluitprocedure persoonlijk op de hoogte te stellen van de geplande ontwikkelingen. De initiatiefnemer van het plan heeft een informatieavond gehouden voor omwonenden van het plangebied. Ook reclamant was hiervoor uitgenodigd en was tijdens deze avond aanwezig.

Dienaangaande willen wij opmerken dat wanneer de verwachting reëel zou zijn geweest dat de bedrijfsmogelijkheden van een inrichting beperkt zouden worden, hierover uiteraard met de belanghebbenden contact over zou zijn opgenomen om de eventuele consequenties van het plan nader door te spreken.

*In dit geval is hiervan echter geen sprake en zou naar onze mening nader overleg dienaangaande alleen onduidelijkheden in de hand hebben gewerkt.
Deze zienswijze is naar onze mening dan ook niet gegrond.*

Resumerend:

Naar aanleiding van deze zienswijzen en ambtshalve is een aantal aanpassingen doorgevoerd:

- Er is een bezonningsstudie gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 1.1 Aanleiding) behorende bij het projectafwijkingbesluit is aangepast;*
- het kaartje van het projectgebied opgenomen in paragraaf 1.1 Aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorend onderschrift zijn gewijzigd;*
- paragraaf 3.3.1 Bedrijvigheid van de ruimtelijke onderbouwing is gewijzigd. De zin:
"- Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten, ook vanwege de leeftijd van de eigenaar van dit eenmansbedrijf (65 jaar) veelal hobbymatig te noemen (werkzaamheden gedurende één middag per week)" gewijzigd in de zinnen:

"- Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten kleinschalig en nemen niet meer tijd in beslag dan één middag per week. Op basis van de uitgevoerde bedrijfsbezoeken en de ligging van het bedrijf, kan niet worden verwacht dat de huidige situatie in de komende jaren zich aanzienlijk zal wijzigen."*

Bijlage 2: Activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".

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).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er een sterke verontreiniging met metalen en PAK in de bodem aanwezig is. Er is dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 6.2c lid 1 van de WABO.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de BUS-melding (Besluit uniforme saneringen) is goedgekeurd en in werking is 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:

Parkeervoorziening

Van de in voldoende mate aanwezig zijn 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(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" en het "Facetbestemmingsplan Archeologie". Het plan is in strijd met beide bestemmingsplannen. 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 plan is op 29 oktober 2015 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de reguliere criteria van bouwsteen W8, woongebieden en stedelijke verdichtingen vanaf 1990, uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat voor de locatie het toetsingsniveau 'luw' 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 om 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:

1. Archeologie wil begeleiden

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 het Bureau archeologie, de heer Roel Hoek (telefoonnummer: (024) 329 3082) of de heer Kees Brok (telefoonnummer: (024) 329 3987).

2. Bouwveiligheidsplan aanleveren

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u een bouwveiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. 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 Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

3. Constructie

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

1. Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
2. Detailberekeningen en – tekeningen van staalconstructies;
3. Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van betonconstructies;
4. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staalconstructies

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

4. Brandveiligheid

In kader van de brandveiligheid dient het volgende in acht te worden genomen:

Hoofdstuk 1

Artikel 1.18. Gebruiksmeldingplicht

Ten minste 4 weken voor het voorgenomen gebruik (woonfunctie bestemd voor kamergewijze verhuur) dient er een schriftelijke gebruiksmelding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Afdeling 2.2. Sterkte bij brand

Artikel 2.10. Tijdsduur bezwijken

Een vloer of trap waarover of waaronder vluchtroute voert, mag niet binnen 30 minuten bezwijken bij brand in een (sub)brandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie mag bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60 minuten bezwijken door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.25. Deuren in vluchtroutes

De deur die toegang geeft tot de woonfunctie (hoofdentree) moet met behulp van een ontsluitingsmechanisme dat voldoet aan NEN-EN 179 of aan NEN-EN 1125 van binnenuit geopend kunnen worden. Deze deuren zijn dus bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk kan worden geopend.

Afdeling 6.7. Bestrijden van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.31. Blustoestellen

Tenminste op elke bouwlaag moet in een ruimte waardoor een gezamenlijke vluchtroute loopt in een blustoestel zijn voorzien. Het blustoestel moet overeenkomstig de NEN2559 minimaal 1 keer per 2 jaar onderhouden worden.

Artikel 6.33. Aanduiding blusmiddelen

Een handbrandblusser is duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011.

Artikel 6.30 Bluswatervoorziening

Ter hoogte van een opstelplaats blusvoertuig moet een bluswatervoorziening zijn. Als een brandkraan gerealiseerd kan worden geniet dat de voorkeur, anders is een put een alternatief. Bij een brandkraan komt de exacte locatie niet zo nauwkeurig, zolang de brandkraan maar direct naast de opstelplaats(en) komt. Indien voor een put gekozen wordt, dan heb ik een voorkeurslocatie in de bijlage aangegeven. Over de afwerking van de put (bij voorkeur een eenvoudige variant (open geboorde put), dient nader overlegd te worden met de brandweer (operationele.vorbereiding@vrgz.nl). Periodiek onderhoud van de put is voor aanvrager.

Artikel 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

De doorsteek tussen Fenikshof en Voorstadslaan moet ten alle tijden in stand blijven (een wegneembaar paaltje zoals er nu staat is akkoord).

5. *Uitzetten van de rooilijnen of bebouwingsgrenzen*

Het uitzetten van de rooilijnen of bebouwingsgrenzen moet door c.q. namens de Omgevingsdienst Regio Nijmegen gedaan worden. Het verzoek daartoe moet u tenminste 7 werkdagen vóór de gewenste datum van het uitzetten van de rooilijnen of bebouwingsgrenzen indienen bij de inspecteur van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

6. *Vaststellen peilmaat*

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

7. *Bodem saneringsplan/ BUS melding*

De bodem moet gesaneerd worden wegens de aanwezige verontreinigingen. Deze sanering van de aangetroffen verontreinigde stoffen moet plaatsvinden conform een door de Provincie Gelderland goedgekeurd saneringsplan.

De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 6.2c lid 1 van de WABO en nadat de BUS-melding is goedgekeurd én in werking is getreden.

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

8. *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 ontpoppingsstuk op of nabij de perceelgrens. Voor het aanvragen van de rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op het Digitaal Loket van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitaaloket).

Wij adviseren u eerst contact op te nemen met een kwaliteitsbeheerder riolering van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer: 14024, e-mail: rioolbeheer@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

1. *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 het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden 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 bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en;
- 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: Geluidhinder

- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
- Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4: Trillingshinder

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden 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.
- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5: Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6: 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 8.7: Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en andere hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 1. de hoofdropzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
 2. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingsonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Artikel 8.9: Scheiden bouw- en sloopafval

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

2. 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.

3. *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 het Digitaal Loket van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitaaloket).

Bijlage 3: Activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)".

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 (nieuwbouw van 47 wooneenheden en gezamenlijke ruimte aan de Fenikshof, kad. gem. Neerbosch, sectie I, perceelnr. 2993) hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan Nijmegen Oud West. Het betreffende perceel heeft de bestemming Centrumdoeleinden. Tevens is het facetbestemmingsplan Archeologie van toepassing waarin de gronden zijn aangewezen voor Waarde-Archeologie 3.

Binnen de bestemming Centrumdoeleinden Zijn woningen alsmede bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Volgens de specifieke bouwvoorschriften van de bestemming Centrumdoeleinden mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De bebouwing komt voor een deel buiten het bouwvlak te liggen. Dit is niet toegestaan.

De goot- en nokhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 5m/5m. In dit geval is er sprake van een plat dak. Dit wordt aangemerkt als zijnde goothoogte. De goothoogte bedraagt 8,98 meter. Dit is in strijd met de bouwvoorschriften. Een deel van het gebouw ligt binnen het vlak waarbinnen een max. goot- en bouwhoogte van 3m/4m geldt. Dit is eveneens deels in strijd met de bouwvoorschriften.

Op gronden aangewezen voor Waarde-Archeologie 3 mag niet gebouwd worden ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen tenzij aan de in artikel 3.2.2 genoemde voorwaarden wordt voldaan. Dit is niet het geval.

Het plan is in strijd met beide bestemmingsplannen.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het bestemmingsplan Nijmegen Oud West bevat geen bepaling die het mogelijk maakt om af te wijken van de bouwvoorschriften voor de overschrijding van het bouwvlak en overschrijding van de maximale goothoogte.

Het plan is wel een geval zoals aangegeven in bijlage II, artikel 4, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Echter deze planologische afwijkingsmogelijkheid kan niet toegepast worden omdat het aantal woningen niet gelijk blijft. Het aantal woningen neemt toe.

In overige gevallen kan voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan alleen een omgevingsvergunning verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 a onder 3). Ook wel "projectbesluit" genoemd).

Het facetbestemmingsplan Archeologie bevat wel de mogelijkheid om af te wijken van het verbod om te bouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen. Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Er is een archeologisch programma van eisen vastgesteld voor het gebied Voorstadslaan, Nijmegen MKK terrein, deelgebied C2, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Dit P.v.E. maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Nadere voorschriften zijn gesteld in het Plan van Aanpak (D152149065). Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

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 onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Deze ruimtelijke onderbouwing (met plancontour) is aangepast naar aanleiding van 3 zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning Nijmegen Oud West-17 (woonappartementen Fenikshof) en ambtshalve.

De beoordeling van deze zienswijzen is opgenomen in een zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

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):

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

Er is geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit vanuit Archeologie de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

Het gestelde in het archeologisch programma van eisen en het Plan van Aanpak dient volledig te worden nagekomen.

Bijlage 4: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:06-04-2016)

Betreft dossier:

Z14.044713

Fenikshof 151 t/m 198, nieuwbouw van 47 wooneenheden

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D142974119	18/12/2014	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D152037120		Parkeerontheffing Fenikshof
D161084661	31/03/2016	RO Nijmegen Oud West - 17 (Woonappartementen Fenikshof)
D161084478	31/03/2016	Plancontour
D161084474	31/03/2016	Bezonning Fenikshof - overzichtskaart
D161084697	31/03/2016	Zienschijfnota
D142974148	18/12/2014	kadastrale percelen
D151849286	21/05/2015	D00b 1419 situatie bestaand
D161084668	31/03/2016	D00n Situatie tekening
D152120031	02/11/2015	D01 1419 Begane grond, 1e verdieping
D152120032	02/11/2015	D02 1419 2e verdieping, dak
D152120033	02/11/2015	D03 1419 doorsnede, gevels
D152120034	02/11/2015	D04a 1419 fragmenten
D152120035	02/11/2015	D04b 1419 fragmenten
D151849308	21/05/2015	SBR details
D151849295	21/05/2015	1419 materiaal- kleurenstaat
D151799010	14/04/2015	Checklist Veilig Onderhoud
D152120036	02/11/2015	D05 1419 brandveiligheid
D151849307	21/05/2015	positie hydranten
D152149819		Randvoorwaarden en richtlijnen blusvoorziening en bereikbaarheid 2013
D151799020	14/04/2015	Tekening rioleringsinstallatie, 1ste verdieping, tekeningnr: 150401-R1
D151799021	14/04/2015	Tekening rioleringsinstallatie 2e verdieping, rekeningnr: 150404-Ra
D151799022	14/04/2015	Tekening rioleringsinstallatie begane grond, tekeningnr: 150401-R1
D152149802	19/11/2015	Revisietekening behorende bij Waterhuishoudkundigplan
D151849309	21/05/2015	Waterhuishoudingsplan
D152120028	02/11/2015	1419 bouwbesluitberekeningen
D151799023	14/04/2015	Ventilatieberekening Algemene verkeersruimte
D151799024	14/04/2015	Ventilatieberekening appartementen
D151799025	14/04/2015	Energieprestatie berekening
D151849301	21/05/2015	Milieuprestatieberekening
D152149064	19/11/2015	memo PvA civiele werkzaamheden
D152149065	19/11/2015	Voorwaarden archeologie
D152149063	19/11/2015	PvE archeologie
D152149726	19/11/2015	Nader bodemonderzoek MKK-terrein
D151849299	21/05/2015	explosievenonderzoek jan 2007
D152149826		Beoordeling bedrijfsactiviteiten Sperwerstraat 143 metaalslijperij (3)
D151849300	21/05/2015	07.3071A Grondonderzoek en funderingsadvies
D160890480	04/01/2016	Constructie berekeningen LenV d.d. 15-12-2015
D160890481	04/01/2016	C01.1 LenV palenplan
D160890482	04/01/2016	C01.2 LenV palenplan
D160890479	04/01/2016	C02.1 LenV balkenrooster
D160890484	04/01/2016	C02.2 LenV balkenrooster + details
D160890483	04/01/2016	C03 LenV kapplan, vloeroverzichten, details

