



D220301773


Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (voornemen verlenen)

Wij hebben op 31 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 nieuwe woningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente HTT02
gemeente HTT02

sectie M
sectie M

nummer 2314
nummer 1905 (ged.)

plaatselijk bekend als tegenover Tijgerstraat 171 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z21.100009.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen, 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 activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)
- C. het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

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

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.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 29 september 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt door te bellen naar het telefoonnummer 024 751 7700 of met het sturen van een email naar wabo@odrn.nl onder vermelding van het OLO-nummer 5710727 en/of het zaaknummer W.Z21.100009.01.

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/?planidn=NL.IMRO.0268.PBa2008-ON01>.

Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, of aan wabo@odrn.nl, onder vermelding van het OLO-nummer 5710727 en/of het zaaknummer W.Z21.100009.01.

In de zienswijze moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

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

Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

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.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met de heer

[REDACTED].

Zaaknummer

Uw dossier is geregistreerd onder zaaknummer W.Z21.100009.01. Vermeld alstublieft dit nummer, als u contact met ons opneemt.

Nijmegen, 26 september 2022

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

[REDACTED],

Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Dit ontwerp-besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen"
4. Dossierlijst

Bijlage 1:

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

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekke 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 voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekke 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.

Er is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Nijmegen.

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de 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).

1) Bodemonderzoeken

- Ortagio Noordoost B.V., verkennend en aanvullend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Tijgerstraat ong. in Nijmegen, rapportnummer 215738/R01, d.d. 29-10-2021.

2) Bodemkwaliteit:

- De bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met PAK, PCB, cadmium, lood, zink, koper, kwik en minerale olie.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond.

- In de bovengrond is ter plaatse van boringen 101, 102 en 04 een sterke verontreiniging met PAK aanwezig waarvoor het sterk met PAK verontreinigde bodemvolume wordt geschat op 24 m³. Deze is hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt voor 1987.

3) Conclusie:

Omdat de verontreiniging met PAK is gesitueerd ter plaatse van de geplande nieuwbouw dient deze voorafgaande aan de bouw van de woning te worden gesaneerd.

Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden in deze verontreiniging dient een melding te worden gedaan aan het bevoegd gezag (gemeente Nijmegen) in het kader van de Wet bodembescherming. Dit kan middels een Plan van Aanpak aangezien het hier niet gaat om een geval van ernstige bodemverontreiniging.

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

Bestemmingsplan

Artikel 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 Midden 2015" en het Facetbestemmingplan Parkeren. 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

Artikel 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 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

Het plan is een verdere uitwerking van het principeplan waarover wij eerder hebben geadviseerd. Op uw verzoek hebben wij beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij hebben wij de reguliere criteria van bouwsteen W2 tuinwijk, uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'luw' van toepassing is op deze locatie.

"Met verwijzing naar de adviesbrief van de Commissie Beeldkwaliteit d.d. 9 december 2021 bericht ik u dat ik het aangepaste plan positief beoordeeld heb. Er wordt tegemoetgekomen aan de gestelde opmerkingen. De gestucte gevelvlakken zijn komen te vervallen, en de houten gevelbekleding (Red Cedar) wordt bewerkt met een transparante beits waarmee het natuurlijke karakter behouden blijft.

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aangepaste plan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan 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 voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet 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:

Bodem saneringsplan

Omdat de verontreiniging met PAK is gesitueerd ter plaatse van de geplande nieuwbouw dient deze voorafgaande aan de bouw van de woning te worden gesaneerd.

Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden in deze verontreiniging dient een melding te worden gedaan aan het bevoegd gezag (gemeente Nijmegen) in het kader van de Wet bodembescherming. Dit kan middels een Plan van Aanpak aangezien het hier niet gaat om een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uitzetten van de bebouwingsgrenzen

1. Het uitzetten van de bouw op grond van de bij deze vergunning behorende gegevens moet door of namens de Omgevingsdienst Regio Nijmegen gedaan worden. Het verzoek daartoe moet u tenminste 10 werkdagen vóór de gewenste datum van het uitzetten indienen bij de afdeling Basis- en GEO Informatie van de Gemeente Nijmegen, die voor de Omgevingsdienst Regio Nijmegen het uitzetten uitvoert, via opdrachten.geo@nijmegen.nl en onder vermelding van ons kenmerk (zaaknummer) en adres van de locatie. Verder dient u daarbij ook aan te geven wie de contactpersoon is met wie de landmeter contact kan opnemen.
2. In het verzoek kunt u aangeven in eigen beheer (of door de aannemer) de bouw uit te zetten. In dat geval zal de landmeter dit achteraf controleren. Indien u de bouw gaat uitvoeren voordat deze controle is gedaan, is dit geheel op eigen risico.
3. Tevens dient u de autocadbestanden van de plattegronden en situatie bij het verzoek tot uitzetten mee te sturen. De landmeter gebruikt deze gegevens ter voorbereiding van het uitzetten.
4. Het uitzetten van de bouw bestaat uit het aangeven van een aantal hoekpunten van het gebouw en er een referentiemaat voor de hoogte.

Constructie

Ten minste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

1. Detailtekeningen en -berekeningen;
2. Sonderingen uitvoeren ter controle van de grondmechanische aannames conform NEN-EN 1997;

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

Hemelwater

Uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de werkzaamheden dient de aanvrager een volledig uitgewerkt infiltratieplan ter nadere goedkeuring aan de ODRN aan te leveren, waarin minimaal is opgenomen:

- Het afvoerend verhard oppervlak dat afstroomt naar de bergende voorziening (per voorziening).
- De afmetingen van de bergende voorziening.
- De inhoud van de bergende voorziening in m³.
- De werking van de overstortvoorziening. Duidelijk aangeven hoe het teveel aan hemelwater het gebied kan verlaten.

De huidige tekeningen borgen onvoldoende hoe het teveel aan hemelwater het gebied kan verlaten. Verzoek NAP maten aan te geven van het souterrain, het toekomstig omliggend maaiveld en van de noodoverloop van de infiltratiekranten. Het is nu niet duidelijk of hemelwater dat het souterrain en lageregelegen maaiveld bereikt deze laagte kan verlaten. Het niveau van de noodoverloop van de infiltratiekranten (en omgeving) dient lager te liggen dan het niveau van het souterrain en het verlaagde maaiveld om zijn functie als noodoverlaat te vervullen.

De gemeente adviseert altijd om een ontsnappingsroute naar de openbare ruimte toe te passen bij de waterbergende voorziening. Indien dit niet voor alle verharding mogelijk blijkt, is het verzoek naar alternatieve opties te kijken om de waterveiligheid te verhogen. Denk daarbij aan het verhogen van de bergingscapaciteit om extreme buien op te vangen, aanpassingen aan het maaiveld of de bebouwing en niet al het water af te voeren naar het laagste punt.

Brandveiligheid

In het kader van de brandveiligheid dient het volgende in acht te worden genomen:
De buitengevel dient brandklasse B te bezitten dit kan door middel van het brandwerend impregneren.

Installaties/geluid

Ten minste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden de opstelplaats(en) en kwaliteitsverklaring van de buitenunit van de warmtepomp.

De buitenunit veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, voor zover niet reeds in deze omgevingsvergunning opgenomen. Een en ander conform paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012 en in overleg met de bouwinspecteur.
2. In vervolg op de vorige voorwaarde met name te noemen: de kwaliteitsverklaring van
 - de toe te passen uitwendige scheidingsconstructies (isolatie)
 - de toe te passen gevelelementen (kozijnen-beglazing-deuren)
 - de toe te passen houten gevelbekleding (brand- en rookklasse)
 - de toe te passen kozijnen/beglazing met een wdbbo-eis

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

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

Bouwbesluit 2012

In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het gaat onder andere 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 uiterlijk op de eerste werkdag na 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 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

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

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 onstopningsstuk op of nabij de perceelgrens. Voor meer informatie, verwijzen wij u door naar de website van de gemeente Nijmegen (<https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/>).

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.

Gebieds- en soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

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 ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

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. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "*Nijmegen Midden 2015*". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015'. Het kent hierin de enkelbestemming 'Gemengd', zonder bouwvlak. Deze ruime bestemming laat de functie wonen op de begane grond of bijgebouwen niet toe. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

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 afwijkmogelijkheid"). Het plan valt tevens niet onder de situatie zoals die wordt beschreven in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Er is dus geen buitenplanse afwijkmogelijkheid o.g.v. bijlage II, artikel 4 Bor (kruimelgevallenregeling) mogelijk. Er is een grote buitenplanse afwijking vereist, "een projectbesluit".

Een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1 sub c en onder 3° Wabo).

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die ingaat op de ruimtelijke relevante aspecten van het plan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het plan is derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage van dit besluit bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

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

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

Voorschriften

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

Bijlage 3:

Activiteit "In- of uitrit aanleggen of veranderen"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

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

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

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

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

Voorschriften

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

- De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien daarvan binnen 1 jaar na verlening van de vergunning geen gebruik is gemaakt.
- De omgevingsvergunning is verleend voor een uitrit met een breedte van drie meter conform de bijgevoegde situatietekening.
- De omgevingsvergunning voor de in- en uitrit wordt verleend voor personen- en bestelauto's met een maximaal gewicht van 3 ton in beladen toestand.
- Verplaatsing van 1 of 2 bomen gaat op kosten van initiatiefnemer en moet door een erkend boombedrijf worden uitgevoerd; hierbij moet ook de nazorg voor begeleiding en watergeven gedurende 3 jaar plaatsvinden na verplanting.

Opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

- De omgevingsvergunning geeft (publiekrechtelijk) toestemming om vanaf het particulier perceel naar de openbare weg te rijden en om vanaf de openbare weg het particuliere perceel op te rijden.
- In de meeste gevallen moeten er aanpassingen aan de openbare weg plaatsvinden (o.a. weghalen of verlagen van stoepranden, aanpassing in de bestrating e.d.) zodat het ook feitelijk mogelijk is om in- en uit te rijden.
- Voor de uitvoering van die werkzaamheden moet u contact opnemen met de eigenaar/beheer van de openbare weg, de gemeente Nijmegen, afdeling Regie Openbare Ruimte (SB50), bereikbaar via email uitritten@nijmegen.nl.
- De kosten voor de uitvoering van die werkzaamheden worden apart bij u in rekening gebracht. Dus naast de legeskosten (voor deze vergunning) moet u tevens de kosten voor de werkzaamheden aan de openbare weg betalen.

Bijlage 4:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op: 24-06-2022)

Betreft dossier:

W.Z21.100009.01

W.Z21.100009.01 kadastrale gemeente HTT02 Sectie M Perceel
2314 nabij Tijgerstraat 171 te Nijmegen - bouwen van 2 nieuwe
woningen

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D220626550	22/06/2022	Nijmegen Midden 2015 - 8_RO-verbeelding
D210000403	31/12/2020	201231 Tijgerstraat Notitie PS
D211258559	07/11/2021	211101 Tgr F1 W4 aanvullend/gewijzigd aanvraagformulier Formulier
D220155922	18/02/2022	220119 Tgr W7 T1-1BN Situatie
D220155923	18/02/2022	220119 Tgr W7 T1-2BN Kdstrl situatie
D211242072	28/10/2021	210625 Tgr W3 T0-1 Renvooi
D211242079	28/10/2021	210625 Tgr W3 T8-1 Wng 1 Kozijnstaat
D211242080	28/10/2021	210625 Tgr W3 T8-2 Wng 2 Kozijnstaat
D211258563	07/11/2021	211102 Tgr W4 T4-0 Details 1 tm 5 (2 bladen)
D220155924	18/02/2022	220119 Tgr W7 T2-1 Wng 1 Gvls Plttgr Drs
D220155926	18/02/2022	220119 Tgr W7 T2-2 Wng 2 Gvls Plttgr Drs
D220155927	18/02/2022	220119 Tgr W7 T2-3 Wng 2 Tuin-Privacy
D220155928	18/02/2022	220119 Tgr W7 T6-1 Wng 1 Riool hwa
D220155929	18/02/2022	220119 Tgr W7 T6-2 Wng 2 Riool hwa
D210000405	31/12/2020	E5 20200428 Tgr 3D
D211242071	28/10/2021	210625 Tgr W3 E4 Ruimtetabel
D211258560	07/11/2021	211102 Tgr W4 E6 Productinformatie
D211363217	24/12/2021	211223 Tgr W5 E7a Rpprt BB BENG MPG
D211363218	24/12/2021	211223 Tgr W5 E7b bewijslast-BENG E-label

D220155921	18/02/2022	220102 Tgr W7 E10 Brand-gevels G (2 bladen)
D220164950	22/02/2022	220222 Tgr W8a E7a Rpprt BB BENG MPG
D220164951	22/02/2022	220222 Tgr W8a E7b bewijslast-BENG E-label
D211242082	28/10/2021	210928 Tgr E5 Quicksan Flora-Fauna
D211244041	31/12/2020	211029 Tgr E9 bodemonderzoek
D220155930	18/02/2022	220217 Tgr W7 E6 parkeerbalans
D210746370	03/03/2021	210127 Tgr C1 cnstrct-overzicht Woning-1
D210746371	03/03/2021	210127 Tgr C2 cnstrct-overzicht Woning-2
D210786511	22/03/2021	210322 Tgr W2 C3 cnstrct-overzichten wnng-1 2