



D221007738

D221007738

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 30 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e voor het bouwen van 28 bedrijfsunits verdeeld over twee gebouwen op het perceel kadastraal bekend

gemeente Nijmegen

sectie D

nummer 2633

plaatselijk bekend als voorlopig genummerd Griftdijk 97 tot en met 117 (gebouw A, oneven nummers) en voorlopig genummerd 119 tot en met 151 (gebouw B, oneven nummers) te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z22.103430.01.

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 voor een omgevingsvergunning geheel te verlenen.

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

- 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)

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan" (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo) is in dit geval omgevingsvergunningvrij, omdat de betreffende uitweg reeds is vergund onder dossiernummer W.Z22.101556.01 op 28 juni 2022 en zich buiten het nu aangevraagde perceel bevindt.

Inhoudelijke overwegingen

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

Voorschriften

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

Opmerkingen

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

Publicatie besluit

Dit besluit wordt digitaal gepubliceerd door de Gemeente Nijmegen op de landelijke website www.overheid.nl. Deze website kunt u het beste benaderen via <http://bekendmakingen.nijmegen.nl>.

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

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

Procedure

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bezwaar

Gedurende zes weken, die ingaan op de dag na bekendmaking, kan een belanghebbende een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, bureau JZ 21, postbus 9105, 6500 HG Nijmegen.

In het bezwaarschrift 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 bezwaar berust;
5. de handtekening.

Het is ook mogelijk om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via de website van de Gemeente Nijmegen, onder 'Diensten' → 'Klacht, bezwaar en beroep' → 'Bezwaar maken, beroep instellen'.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift 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 Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift 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: 088 – 361 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, en er dus een begin kan worden gemaakt met de realisatie van een project, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na haar bekendmaking (art. 6.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

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, 1 november 2022

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

5.1.2e Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk":
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Buitenplannen afwijken van bestemmingsplan, beheersverordening e.a. (kruimelgevallenlijst) "
3. 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 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 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 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.

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).

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan 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 de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Valburg-15", "Facetbestemmingsplan Archeologie", "Facetbestemmingsplan Parkeren" en het "Facetbestemmingsplan Kamerverhuur". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Valburg-15". 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 op 11 oktober 2022 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

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 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:

Bouwkundig

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

- de toe te passen vloerafscheidingen en de afscheidingen ter hoogte van de trappen.

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

Bouwveiligheidsplan

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:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting 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 wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen 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 ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. 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 dan de waarden, bedoeld in artikel [8.3, tweede en derde lid](#) Bouwbesluit, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel [8.3, vierde lid](#) Bouwbesluit;
- c. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel [8.4, eerste lid](#) Bouwbesluit.

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

Constructie

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

Algemeen

- een volledig uitgewerkte (aangepaste) rekenkundige onderbouwing (statische berekening) van de bouwconstructie;
- tekeningen + (detail) berekeningen van de prefab bouwdelen;
- verantwoording van de noodoverstortvoorzieningen ten behoeve van de hemelwaterafvoer (berekening en aangepaste geveltekeningen)
- overzichtstekening van de verdiepingvloer van bouwdeel B

Fundering

1. Palenplan; waarop aangegeven: locaties palen, type paal, aantal palen, inheidiepte, afhakhoogte, diameter en paallengtes, belasting per paal;
2. Berekening van de maximale paalreacties (uit gewichtsberekening);
3. Berekening paalwapening. Hierbij de minimale uitvoeringsexcentriciteit in rekening te brengen (50mm heipalen, 70mm in de grond gevormde palen);
4. Bij in de grond gevormde palen altijd een minimaal cementgehalte toepassen van 350 kg/m³;
5. Afmetingen en wapening van de de funderingsbalken. Hierbij sparingsen ten behoeve van leidingen tbv nutsvoorzieningen meenemen in de detaillering;
6. Let op: Géén sparingsen toepassen binnen het invloedsgebied van palen.

Ná het aanbrengen van de palen

1. Inmetingen paalmisstanden en controle extra excentriciteiten op paalkopmomenten en wapening balkrooster;
2. Consequenties voor wapening door hoofdconstructeur te berekenen;
3. Bijlegwapening op detailtekening fundering verwerken en aanleveren;
4. Van in de grond gevormde palen: de hoeveelheden grout per paal, informatie over de vrijgekomen grond (komt samenstelling grond overeen met boorprofiel/sondeergegevens), leveringsbonnen met daarop vermeld het toegepaste cementgehalte van de betonspecie;
5. Een rapportage van de akoestische doormetingen van de palen (uitgangspunt: 100% van de palen worden doorgemeten).

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

Brandveiligheid

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

- Een aangepaste situatietekening met daarop de locatie van de vereiste derde opstelplaats voor brandweervoertuigen, gelegen op maximaal 8 meter van de centraal op tekening aangegeven geboorde put.
- De put dient uitgevoerd te worden als gesloten geboorde punt (met aansluitpunt voor brandslangen).

De gebouwen mogen pas in gebruik genomen worden nadat de putten zijn getest en de vereiste bluswatercapaciteit per put geleverd wordt. Deze testgegevens dien aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen overlegd te worden, voorafgaand aan het in gebruik nemen van de gebouwen.

Voor meer vragen over de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid kunt u contact opnemen met de VRGZ (Brandweer), 5.1.2e via 5.1.2e of 5.1.2e@vrgz.nl.

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 5.1.2e@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.

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, van het aansluitende terrein en van de aansluitende openbare ruimte of openbare weg (kruin van de weg). In geval van een geaccidenteerde omgeving zijn meerdere peilmaten nodig. De peilmaten dienen in meters ten opzichte van NAP aangeduid te worden.

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het ontstoppingsstuk op of nabij de 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: 5.1.2e, e-mail: 5.1.2e@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

Kwaliteitsverklaringen

Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Een en ander conform paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

Aansluiting warmtenet

Het bouwplan bevindt zich in het gebied waarin een warmtenet ligt dat gebruik maakt van de restwarmte van de ARN. De gemeente Nijmegen heeft met Nuon een concessie bereikt over de warmtevoorziening ten behoeve van alle te ontwikkelen gebouwen binnen de locaties Waalsprong en Waalfront. Er geldt een aansluitplicht vanaf maart 2012.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ^{5.1.2e} van de gemeente Nijmegen, (telefoon ^{5.1.2e}; e-mail ^{5.1.2e} [@nijmegen.nl](mailto:5.1.2e@nijmegen.nl)).

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.

Archeologie

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische zaken of zaken waarvan vermoed wordt dat deze archeologisch relevant (kunnen) zijn, aangetroffen worden, dan dienen deze conform het gestelde in de Erfgoedwet 2016 bij het bevoegd gezag gemeld te worden. Melding vindt plaats via: ^{5.1.2e} [@nijmegen.nl](mailto:5.1.2e@nijmegen.nl).

Hemelwaterafvoer

De HWA leidingen liggen allemaal lager dan de wadi waar ze naartoe afwateren. Dit leidt ertoe dat de leidingen permanent gevuld zullen zijn met hemelwater. Bij lange(re) droge periodes kan dit een negatieve invloed hebben op het water (o.a. bacterieontwikkeling en zuurstofloosheid). Daarom wordt aangeraden de gesloten leidingen te vervangen door IT leidingen. Het water kan dan ook vanuit de buis in de bodem infiltreren, waardoor het stelsel niet permanent gevuld zal zijn.

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 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 1.25: 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 8.2: Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden 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: Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
2. 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

3. 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.
4. 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

1. 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.
2. 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.

Explosieven onderzoek.

Het grondgebied van de gemeente Nijmegen is in de tweede wereldoorlog langdurig en intensief strijdtonaal geweest. Daarom is in grote delen van de gemeente nog steeds de kans aanwezig op het aantreffen van niet gesprongen explosieven.

Als eigenaar van die grond, of als werkgever/opdrachtgever van grondroerende werkzaamheden bent u in het kader van de Nederlandse Arbeidwetgeving verplicht om in veilige grond te laten werken. Dat kan betekenen dat u door een gecertificeerd opsporings- en ruimingsbedrijf vóór of tijdens deze werkzaamheden de grond op niet gesprongen explosieven laat onderzoeken.

Toeziht en handhaving hierop geschiedt door het ministerie van Sociale zaken en Werkgelegenheid.

U kunt hieronder zien welke gebieden verdacht zijn op welke typen explosieven:

<http://kaart.nijmegen.nl/milieu/>

Door de knop NGE aan te klikken kunt u inzoomen op het relevante gebied.

Op de hieronder volgende link vindt u een overzicht van bedrijven die de opsporingswerkzaamheden kunnen uitvoeren:

<https://www.explosievenopsporing.nl/leden/>

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het ontstoppingsstuk op of nabij de 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: ^{5.1.2e} [redacted]@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

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 "Buitengebied Valburg-15", het "facetbestemmingsplan Archeologie", het facetbestemmingsplan Parkeren' en het "facetbestemmingsplan Kamerverhuur". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied Valburg -15":

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Gebouw A ligt met een strook 0.7m buiten bouwvlak, gebouw B ligt met een strook van 0.9m buiten het bouwvlak.
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven. De max. goothoogte 7m, max. bouwhoogte 9m. De gebouwen hebben plat dak, met een goothoogte van 7.70m.
- De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat parkeren alleen is toegestaan op een afstand van 9 meter en meer achter de voorzijde van het bouwvlak (aan de zijde van de Griftdijk-Noord). Bij de parkeervoorzieningen tussen gebouw A en B liggen enkele parkeervakken binnen een afstand van 9 meter van de voorzijde van het bouwvlak

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen afwijkingsmogelijkheid om medewerking te verlenen aan het overschrijden van de bouwhoogte. Buitenplanse afwijking is in beginsel mogelijk op grond van art. 4 lid 1 bijlage II Bor. Hiervoor dient advies te worden opgevraagd aan bij de stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Het plan heeft meerdere overschrijdingen, bouwhoogte 0,7m, gebouwen buiten bouwvlak 0,7m en 0,9m en parkeren binnen 9m van de Griftdijk.

De overschrijdingen zijn ontstaan doordat de partij in afstemming met eerst het RKT-Waalsprong en later de commissie beeldkwaliteit de gebouwen én de kavel inrichting heeft aangepast.

Met name het groene aspect op de kavel heeft gezorgd voor een bredere opdeling van het parkeren waardoor de grens overschreden wordt, maar wel parkeren in een groenere omgeving gebeurt.

Ook de natuurinclusieve elementen in het gebouw en het verbergen van installaties heeft tot overschrijdingen geleid. Het plan is een ontwikkeling die (kleine) overschrijdingen heeft maar juist wel stedenbouwkundig, landschappelijk en met beeldkwaliteit aansluit op de omgeving.

Voortschrijdend inzicht.

Stedenbouwkundig is het plan dus juist afgestemd op de omgeving en wenselijk, de overschrijdingen zijn er maar hebben geen impact op de omgeving. Het plan heeft meer kwaliteit dan het bestemmingsplan heeft beoogt.

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

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

Voorschriften

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

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 3:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op: 31-10-2022)

Betreft dossier:

W.Z22.103430.01

Kadastraal: gemeente Nijmegen; sectie D; nr. 2633

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D220449817	22/04/2022	BB-01 bouwbesluitplattegronden 22-04-2022 begane grond
D220449818	22/04/2022	BB-02 bouwbesluitplattegronden 22-04-2022 verdieping
D220449819	22/04/2022	00 detailboek 22-04-2022
D220449825	22/04/2022	TO1-02 dakaanzicht gebouw A 22-04-2022
D220449828	22/04/2022	TO1-05 dakaanzicht gebouw B 22-04-2022
D220449831	22/04/2022	TO1-07 begane grond riolering en ventilatie gebouwen A en B 22-04-2022
D220449832	22/04/2022	TO1-08 verdieping riolering en ventilatie gebouwen A en B 22-04-2022
D220449833	22/04/2022	TO1-09 dak riolering en ventilatie gebouwen A en B 22-04-2022
D220449836	22/04/2022	BB-A bouwbesluit gebouw A 22-04-2022
D220449837	22/04/2022	BB-B bouwbesluit gebouw B 22-04-2022
D220449838	22/04/2022	21-002 uitgangspunt constructies 13-04-2022
D220449840	22/04/2022	2021-2059 geotechnisch grondonderzoek Nijmegen 21-10-2021
D220449841	22/04/2022	21.4146R01 funderingsadvies 10-11-2022
D220449842	22/04/2022	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D220680543	08/07/2022	Details V-07, V-08, V-13 en V-15
D220680545	08/07/2022	TO1-01A plattegronden gebouw A 08-07-2022
D220680546	08/07/2022	TO1-03 gevelaanzichten en doorsneden gebouw A 08-07-2022
D220680548	08/07/2022	TO1-04 plattegronden en doorsneden gebouw B 08-07-2022

D220680549	08/07/2022	TO1-06 gevelaanzichten en doorsneden gebouw B 08-07-2022
D220680550	08/07/2022	TO1-10 reclame uitingen 08-07-2022
D220680553	08/07/2022	21-1002 statische berekeningen 01-07-2022
D220680554	08/07/2022	211002 G1 DO-01 Overzicht dakconstructie gebouw A 01-07-2022
D220680556	08/07/2022	211002 G2 DO-01 Overzicht 1e verdiepingvloer gebouw A 01-07-2022
D220680557	08/07/2022	211002 G4 DO-01 wandaanzichten as A-1 t m A-9 gebouw A 01-07-2022
D220680558	08/07/2022	211002 G5 DO-01 wandaanzichten as A-A t m A-I gebouw A 01-07-2022
D220680560	08/07/2022	211002 G10 DO-01 overzicht dakconstructie gebouw B 01-07-2022
D220680561	08/07/2022	211002 G13 DO-01 wandaanzichten as B-1 t m B-11 gebouw B 01-07-2022
D220680562	08/07/2022	211002 G14 DO-01 wandaanzichten as B-12 en B-A t m H gebouw B 01-07-2022
D220680563	08/07/2022	211002 G15 DO-01 wandaanzichten as B-I t m P gebouw B 01-07-2022
D220680565	08/07/2022	SO01-2021-115-D05-101 rioleringsplan 08-07-2022
D220680566	08/07/2022	SO01-2021-115-D05-102 inrichtingsplan openbare ruimte 08-07-2022
D220879658	16/09/2022	SI-01 Situatiekening

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 7, 8, 10