

From: [redacted]
Sent: Thursday, March 16, 2023 4:29:46 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: FW: Haterseweg 791, W.Z22.108406.01

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 maart 2023 16:25
[redacted]
Onderwerp: Re: Haterseweg 791, W.Z22.108406.01

Bedankt voor uw mail. Om te beginnen beschouw ik de voortgang van de procedure die ik heb geschetst in mijn mail van 10 maart 2023 als juist aangezien u die punten onbelicht laat.

Ik heb afgelopen week dinsdag telefonisch contact met u gehad en wij hebben toen een aantal punten besproken. U gaf aan dat jullie extra tijd nodig hadden en dat wij daarom uitstel moeten vragen. Mochten wij geen uitstel aanvragen, dan zouden jullie de aanvraag weigeren wegens tijdsgesprek. Ik heb u ook aangegeven dat tijdsgebrek geen geldige weigeringsgrond is.

Ik heb u tijdens het gesprek ook gevraagd welke toetsen er al eerder zijn uitgevoerd, en of deze positief waren. U heeft mij toen verteld dat alle toetsen eerder al waren uitgevoerd en akkoord waren behalve de toets van de Commissie Beeld en Kwaliteit. Toen heb ik u heel expliciet gevraagd of bijvoorbeeld parkeren ook akkoord was en u heeft mij toen expliciet gezegd dat ook deze toets akkoord was.

Nu hebben wij vandaag telefonisch contact gehad en heeft u mij verteld dat alle toetsen akkoord zijn behalve parkeren. U vond het zelf ook vreemd dat dit eerder wel akkoord was bevonden, en nu niet meer. De parkeeradviseurs zouden hierop zijn teruggekomen nadat zij collegiaal overleg hebben gevoerd en toen tot het inzicht zijn gekomen dat het toch niet akkoord is. U zou mij het telefoonnummer van de parkeeradviseur geven per mail, maar ik kan deze niet terugvinden in uw mail. Graag ontvang ik deze alsnog van u. Daarnaast wil ik graag inzage in het eerdere positieve parkeeradvies zodat wij deze desastreuze herziening kunnen plaatsen dat eventueel aanleiding is voor de gemeente om de vergunning te weigeren en waardoor wij nu noodgedwongen zijn om uitstel aan te vragen.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 maart 2023 15:13
Aan: [redacted]
CC: in [redacted]
Onderwerp: RE: Haterseweg 791, W.Z22.108406.01

Wij hebben elkaar zojuist gesproken over de voortgang van uw aanvraag. Op 10 maart 2023 hebben wij uitgewerkte stukken van u ontvangen. Daarover hebben wij advies opgevraagd bij de diverse adviseurs. Wij hebben ook gevraagd of de Commissie Beeldkwaliteit het plan wil beoordelen.

Van de adviezen die wij tot nu toe hebben ontvangen, is er één negatief. Het gaat om het advies van de adviseur Parkeren van de gemeente Nijmegen. Het advies luidt als volgt:

“Voor de Haterseweg 791 is een ontwikkeling beoogd om van een woning 2 appartementen te maken.
Het perceel bevindt zich in de zone: Rest bebouwde kom. Uit de parkeerbalans komt naar voren dat er een toename van parkeerbehoefte is van 1 parkeerplaats. In totaal zijn er namelijk 3 PP nodig voor het perceel.

Om aan een gesloten parkeerbehoefte te kunnen voldoen, zou er op eigen terrein 1 parkeerplek moeten worden toegevoegd bovenop de al benodigde twee parkeerplekken. Deze parkeerplek moet onafhankelijk bereikbaar zijn (het worden twee zelfstandige wooneenheden). Bij de ingediende tekening m.b.t. parkeren zijn de parkeerplaatsen haaks en in de achtertuin ingetekend. Achter de haakse parkeerplaatsen zou minimaal 6 meter ruimte moeten zijn om uit te kunnen rijden (crow richtlijn). Die ruimte is er niet, die parkeerplaatsen zijn onbereikbaar. De breedte van de achtertuin zou minimaal $5+6 = 11$ breed moeten zijn voor haaks parkeren. De breedte is in werkelijkheid ca. 8,8 meter dus veel te smal. Parkeren in de voortuin is ook niet mogelijk omdat men dan vanwege de beperkte ruimte de draai niet kan maken om de parkeerplaats te verlaten.

In het bestemmingsplan zijn parkeerregels zijn opgenomen. De parkeer- en stallingsbehoefte (parkeernormen) wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in "Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets". Wanneer de indiener van de bouwaanvraag de toegenomen parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan opvangen en er zijn geen alternatieven mogelijk, dan kunnen vrijstellingsmogelijkheden uit het beleid worden toegepast.

In dit geval is er ten gevolge van de ontwikkeling een toename van de parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats. Deze toename kan niet op eigen terrein worden opgevangen. Daarmee is sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

De beleidsregels parkeren geven de mogelijkheid om voor deze aanvraag eventueel met een parkeeronderzoek/parkeertelling aan te tonen en te onderbouwen dat er, binnen de in beleid gestelde redelijke loopafstand rond de ontwikkeling, nog voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is. Als grens van de beschikbare parkeercapaciteit wordt een bezettingspercentage van 85% gehanteerd. Of wel: 85% van de beschikbare parkeercapaciteit mag bezet zijn, inclusief toename door de woningsplitsing. Als het bezettingspercentage op alle telmomenten minder dan 85% is, komt de ontwikkeling in aanmerking voor een vrijstelling van de parkeerregels uit het bestemmingsplan."

Misschien is aan de hand van een parkeeronderzoek vrijstelling van de parkeerregels mogelijk. Daarvoor is het nodig dat u een parkeeronderzoek laat uitvoeren door een verkeerskundig adviesbureau, met ervaring op het gebied van parkeertellingen.

Voor het oorspronkelijke plan kunnen wij geen vergunning verlenen. En hoewel wij nog niet alle adviezen hebben ontvangen, kunnen wij op dit moment voor het aangepaste plan ook nog geen vergunning verlenen. Om een weigering te voorkomen en u in de gelegenheid te stellen het plan aan te passen, adviseren wij u om opschorting van de beslissing te vragen. Zoals ook aangegeven in onze mail van 9 maart 2023 ontvangen wij graag uiterlijk maandag 20 maart 2023 uw verzoek om opschorting.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] vergunningverlener

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Mariënborg 75, 6511 PS Nijmegen | Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen

[Redacted] www.odregionijmegen.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag.



Aangesloten bij:



N.B. Alle per e-mail verzonden stukken die horen bij een vergunning, moet u ook via de reguliere weg indienen. Dit is per post of via het Omgevingsloket online.

Van: [Redacted] <[Redacted]>

Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 14:04

Aan: [Redacted]

CC: 6 [Redacted]

Onderwerp: Re: Haterseweg 791, W.Z22.108406.01

Bedankt voor uw reactie. Om te beginnen ben ik benieuwd naar het intern beleid welke wordt gehanteerd bij de aanvraag van omgevingsvergunningen, meer in het specifiek welke gevallen aanleiding geven om een bodemonderzoek te verzoeken. Daarnaast wist u op voorhand al dat er een verkleining doorgevoerd moest worden wat betreft de bebouwingsoppervlakte, omdat u in de brief van 8 december aangeeft dat de diepte van de aanbouw maximaal 3 meter mag zijn. Ik vraag mij dan ook af waarom dan toch om een bodemonderzoek is verzocht.

De commissie noemt naast het feit dat het gewijzigde plan een grote verbetering is ten opzichte van het eerdere plan, ook dat wij hiermee richting een positief advies gaan. U geeft aan dat ons plan sterk is gewijzigd, maar mijns inziens is dit plan niet sterk gewijzigd maar vereenvoudigd. De uitbouw op de 2e verdieping zal niet meer plaatsvinden en in plaats daarvan zullen er dakkapellen geplaatst worden en zal het pand gesplitst worden in 2 wooneenheden.

Wij doen ons uiterste best om aan de wensen van de gemeente te voldoen en om die reden is het plan ook gewijzigd. Ik hoop dan ook dat u dit inziets en begrijpt dat het niet rechtvaardig voelt voor ons dat wij onze plannen moeten wijzigen naar wens van de gemeente, en vervolgens om uitstel moeten vragen omdat anders de aanvraag wordt geweigerd. Overigens begrijp ik niet goed wat u bedoelt met het weigeren van de aanvraag: is dit hetzelfde als weigering van de vergunning? En op grond waarvan gaat u de vergunning dan weigeren? Ook zou ik graag willen weten welke toetsen allemaal opnieuw moeten worden uitgevoerd en welke toetsen eerder al waren uitgevoerd.

Tot slot zal de architect de gewijzigde plannen conform de eisen van de gemeente inmiddels ingediend. Het lijkt mij een goed idee dat wij in de loop van volgende telefonisch contact hebben nadat u de plannen heeft bekeken, heeft vastgesteld welke onderzoeken er opnieuw moeten worden en heeft geïnventariseerd wat de beschikbaarheid is van de behandelaars. Desondanks ik momenteel in financiële nood verkeer, wat kan resulteren onomkeerbare gevolgen (dat ik mijn woning moet verkopen en dus dakloos zal worden met mijn aanstaande), ga ik er toch vanuit dat wij in goed overleg aan elkaars wensen tegemoet kunnen komen.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 16:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Haterseweg 791, W.Z22.108406.01

G [REDACTED]

Bedankt voor uw gespreksverslag, uw samenvatting van het gesprek.

Ik zal niet op alle punten inhoudelijk ingaan, maar wil er wel 2 uitlichten.

- 1) Voor wat betreft het uitvoeren van een bodemonderzoek kunnen wij vrijstelling verlenen op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Nijmegen. Dit hangt samen met de doorgevoerde verkleining van de bebouwingsoppervlakte.
- 2) De Commissie Beeldkwaliteit heeft op 23 februari 2023 uw voorstel voor een sterk gewijzigd plan besproken. De commissie noemt het een grote verbetering ten opzichte van het eerdere plan, maar heeft nog wel een negatief advies gegeven.

Om toch binnen de lopende aanvraag met dit voorstel verder te kunnen gaan, hebben wij opschorting van de beslissing geadviseerd. En daarbij lijkt een periode van 6 weken reëel. Temeer omdat wij eerst nog de aangepaste stukken moeten ontvangen en daarna nog alle toetsen opnieuw moeten uitvoeren. Het plan is dusdanig veranderd dat dit noodzakelijk is. Indien wij eerder tot een besluit kunnen komen, dan zullen wij niet de volledige termijn gebruiken.

Graag ontvangen wij uiterlijk maandag 20 maart 2023 uw verzoek om opschorting. Zonder de opschorting zullen wij op deze datum het besluit nemen de aanvraag te weigeren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Vergunningverlener



Aangesloten bij:



N.B. Alle per e-mail verzonden stukken die horen bij een vergunning, moet u ook via de reguliere weg indienen.
Dit is per post of via het Omgevingsloket online.

Van [redacted]
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 15:50
Aan [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: Haterseweg 791, W.222.108406.01

Naar aanleiding van ons telefoongesprek op 07.03.2023 stuur ik u deze mail. Hieronder treft u een samenvatting aan van ons gesprek.

We hebben het gister gehad over het verloop van de procedure. Wij hebben de vergunningsaanvraag ingediend op 1 november 2022, vervolgens hebben wij op 8 december 2022 bericht van u gekregen dat er gegevens missen en de aanvraag om die reden niet in behandeling kan worden genomen. De door u opgevraagde stukken moesten uiterlijk 5 januari 2023 worden ingediend. U gaf aan dat er onder andere een bodemonderzoek, quickscan en kapvergunning ontbrak bij de aanvraag. Na uw bericht zijn wij druk bezig geweest met het opvragen van offertes voor een bodemonderzoek, maar wij kwamen toen al snel tot de conclusie dat het niet gebruikelijk is om een bodemonderzoek te verrichten. We hebben vervolgens de vraag bij u neergelegd op grond van welke wet- en regelgeving een bodemonderzoek vereist is (telefonisch in de 2e week van december en per mail op 26 december 2022). Wij kregen hier helaas niet eerder dan 5 januari 2023 een reactie op. Van uw collega's gekregen we vervolgens te horen dat u tot 9 januari 2023 op vakantie was en zij onze vragen niet konden beantwoorden. Om die reden waren wij genoodzaakt uitstel aan te vragen.

In de tweede week van januari hadden wij nog niks van u vernomen en hebben wij vervolgens telefonisch contact met u gezocht. We kregen toen te horen dat u via een collega had vernomen dat u ons een ontheffing kon verlenen. Tot op heden hebben wij geen reactie van u gekregen op onze vraag wat betreft het bodemonderzoek, en weten wij niet op grond van welke wet- en regelgeving wij een ontheffing hebben gekregen. In dezelfde week heb ik een brief ontvangen van de gemeente waarin staat dat de door ons aangevraagde kapvergunningen niet vereist zijn, en er dus ook geen quickscan is vereist voor het uitvoeren van onze werkzaamheden. Dit heeft ons natuurlijk veel onnodige tijd en energie gekost.

Vervolgens is ons plan door jullie voorgelegd aan de Welstandscommissie, die vervolgens op 9 februari 2023 negatief heeft geadviseerd. Alhoewel het negatieve besluit van de Welstandscommissie een inperking is van het bestemmingsplan en dit dus niet rechtmatig is, hebben wij toch toegegeven door het plan zodanig aan te passen dat het aan de eisen van de Welstandscommissie zou voldoen. Het plan zoals die er nu ligt, is op 23 februari 2023 besproken met de Welstandscommissie en is akkoord bevonden. Hierna heeft u contact gehad met de architect en heeft u aangegeven dat het beter en sneller zou zijn om de vergunningsaanvraag in te trekken en een nieuwe aanvraag in te dienen. De architect heeft hierover nader contact met u gehad en heeft daarbij aangegeven dat wij dit niet willen doen. U heeft toen aangegeven dat wij dan 6 weken uitstel moeten aanvragen, omdat jullie anders door tijdsgebrek negatief zouden moeten gaan besluiten.

Ik heb dit telefonisch uitgebreid met u besproken en u heeft daarbij aangegeven dat jullie het niet gaan redden om voor 28 maart 2023 de stukken te beoordelen en als wij geen uitstel aanvragen u daarom negatief moet besluiten. Ik heb toen aangegeven dat ik het niet fair vind dat ik continu met onzekerheid kamp doordat de beslistermijn telkens wordt opgerekt: eerst door het opvragen van gegevens die achteraf niet nodig bleken te zijn, vervolgens door mij als het ware te dwingen om uitstel te vragen omdat ik anders een negatief besluit krijg met de nodige negatieve gevolgen. Ik heb u aangegeven dat ik niet op voorhand uitstel ga aanvragen en ik vind dat het traject zo spoedig mogelijk in gang gezet moet worden zodat er op 28 maart 2023 een beslissing ligt. Indien jullie na 28 maart 2023 wat extra tijd nodig hebben dan ben ik bereid om hierin mee te gaan zolang het maar redelijk en billijk is.

Ik ga ervan uit dat het gespreksverslag hierboven klopt. Mocht u van mening zijn dat het anders is, dan verneem ik dat graag van u. Indien ik geen reactie van u mag ontvangen binnen 1 week, dan beschouw ik dit gespreksverslag als definitief. Mocht u nog vragen

hebben of een gesprek met ons willen, dan zijn wij hiertoe bereid mits de afdelingshoofd ook aanwezig zal zijn zodat we knopen kunnen doorhakken.

Met vriendelijke groet,

