

From: [redacted]
Sent: Thursday, February 23, 2023 5:40:23 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: RE: [D230163562] RE: Vergunningaanvraag Korte bredestraat 8 te Nijmegen

Geachte [redacted]

Ik begrijp uw bericht terdege, maar de overheid is net als inwoners onderling aan bepaalde regels gebonden. Het is ons niet mogelijk, simpelweg niet toegestaan, om eenzijdig eisen te stellen als wij daartoe de juridische bevoegdheid niet hebben. Zoals u van ons verwacht dat wij de geldende regels in acht nemen, zo geldt dat ook voor aanvrager; ook hij mag rekenen op een gemeente die binnen de regels blijft handelen en haar boekje niet te buiten gaat met het stellen van eisen die zij niet mag stellen. Dat is wat ik in mijn mail heb proberen duidelijk te maken. In situaties als deze zijn wij beperkt in ons handelen. Het college trekt de belangen van haar inwoners zeker aan, maar wel binnen de spelregels die daarvoor gelden. Op het moment dat wij de mogelijkheid hebben om uw belangen mee te wegen bij de beoordeling van de aanvraag, dan zullen wij dat doen. Maar op basis van de nu beschikbare informatie in de aanvraag lijkt die ruimte er niet te zijn.

Het enige wat wij, met uw instemming, kunnen doen, is de aanvrager er alert op maken dat er zorgen vanuit de omgeving zijn, maar het is vervolgens aan de aanvrager om te bepalen wat hij of zij daarmee doet. Indien u meent dat u in uw privacy wordt geschaad, dan raad ik u aan uw burens hierop aan te spreken. Als dat niet tot een gezamenlijke oplossing leidt, kunt u altijd nog advies inwinnen bij bijvoorbeeld een rechtsbijstandsverzekeraar of een jurist, gespecialiseerd in het burensrecht.

Ik zal mijn collega, d[redacted], vragen om u actief op de hoogte te houden van de uitkomst van de aanvraagprocedure, indien mogelijk. Houdt u echter altijd zekerheidshalve de attenderingen in de gaten.

Tot slot vraagt u om een toelichting op de handhavingsprocedure. Mij is niet geheel duidelijk wat u daarmee bedoeld. Op het moment dat u vermoedt dat er strijdige activiteiten plaatsvinden op het perceel, dan kunt u dit melden als klacht via onze website www.odregionijmegen.nl (dit kan ook anoniem), of ons verzoeken om direct handhavend op te treden via een brief of e-mail aan info@odrn.nl. Een handhavingsverzoek kan niet anoniem.

Ik hoop dat ik u – ondanks verschil van standpunt – toch voldoende en naar tevredenheid heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Juridisch adviseur

Niet aanwezig op vrijdag

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Mariënborg 75, 6511 PS Nijmegen | Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen
T [redacted] | E [redacted]@odrn.nl | www.odregionijmegen.nl



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: donderdag 23 februari 2023 13:00
Aan: [redacted]@odrn.nl
CC: [redacted]@odrn.nl
Onderwerp: RE: [D230163562] RE: Vergunningaanvraag Korte bredestraat 8 te Nijmegen

Dag [redacted]

We zijn helaas niet tevreden met het antwoord.

Uw reactie was te verwachten, juridisch en procedureel ed. zal die wel kloppen.
Maar dat is dus net waar we niet op zitten te wachten; we vrezen een probleem wat ons inziens vooraf kan worden voorkomen.
(De burens aanspreken staat op onze agenda, dat volgt nog, maar we verwachten er niet veel van gezien de exorbitante bouwlust van de burens en het niet bespreken van de bouwplannen met ons. Hopelijk zijn we wat te pessimistisch.).

Vanuit ons perspectief zou er juist gekeken moeten worden, niet naar of het vergunningsvrij kan, maar dat er juist specifieke eisen aan de dakkapel gesteld moeten worden.
Het lijkt er (te) sterk op dat alleen gekeken wordt naar de belangen van de aanvrager en niet naar de schade voor de burens. Beide zijn inwoners en belastingbetalers aan de gemeente, dan verwacht ik ook service hierop en aandacht van de gemeente voor ons belang.
Het lijkt me vanuit het oogpunt van “de overheid” en “transparantie van die overheid” om als één partij naar een vraag te kijken.
Onderscheid tussen publiek- en privaat recht is nu net iets wat de burger niet begrijpt en het beeld van de overheid niet positief maakt.
De ene organisatie geeft toestemming en de andere wijst het weer af.
Juridisch zal het wel allemaal kloppen, voor ons is het praktisch : onze leefwereld wordt ernstig schade aangedaan.

Uw interpretatie (geen beletsel) van het burger-recht is niet volledig. Het burgerrecht (boek 5) zegt ook iets over “verzetten”.
Op basis van “verzet op basis van de aantasting van privacy”; zou alleen een geblindeerde dakkapel op een zijvlak toegestaan kunnen worden; temeer omdat er een raam aan onze kant van de burens zit en dat de inblik in onze tuin 100% is; een onacceptabel aantasting van onze privacy.
Bij dit soort aanvragen moet “publiekrechtelijk” niet worden weggekeken en de dakkapel-bouwvereisten hierop aangepast.

Het is natuurlijk van de gekke als er een vergunning wordt afgegeven die later weer moet worden ingetrokken.
We mogen toch wel van de overheid verwachten dat ze als één organisatie overkomen bij ons (de burgers).

We willen er nogmaals op wijzen dat we er van uitgaan dat onze belangen ook worden afgewogen en beoordeeld als rekening mee te houden.

U verwijst naar de attenderingsservice, daar zijn we op geabonneerd. Vandaar dat wij weten van deze aanvraag van de dakkapel.
Van deze service moeten we constateren dat er een aantal dagen verloop zit tussen goedkeuring door uw organisatie en bericht aan de attendant.
Net voldoende tijd om te starten met de bouw van de dakkapel. (Aanvrager had de vloer van de bijbouw al gestort voordat de vergunning was gepubliceerd, dus wij zijn gewaarschuwd).
Dus wij willen graag, zodra de vergunning is beoordeeld daar direct bericht van krijgen. Kan via dit email adres.

Ook willen wij een toelichting op de handhavingprocedure ontvangen, zodat we tijdig aan de bel kunnen trekken en niet het gedoe krijgen van bouw gestart en probeer dat maar eens terug te draaien.

Met vriendelijke groet, [redacted]
[redacted]

Van: [redacted]@odrn.nl>
Verzonden: woensdag 22 februari 2023 12:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@odrn.nl>
Onderwerp: RE: [D230163562] RE: Vergunningaanvraag Korte bredestraat 8 te Nijmegen

Geachte [redacted]

In goede orde ontving ik via mijn collega uw reactie op de ingediende aanvraag voor het plaatsen van een dakkapel op de woning aan de Korte Bredestraat 8 in Nijmegen.
De aanvraag is op dit moment nog bij ons in behandeling en hebben wij aanvrager om meer informatie gevraagd. Ook wij kunnen op basis van de huidige impressies onvoldoende controleren of de dakkapel kan worden vergund.

Daarbij dient echter wel voor ogen te worden gehouden dat een aanvraag om een omgevingsvergunning aan een strikt beoordelingskader wordt getoetst. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen betekent dit dat het college uitsluitend mag toetsen aan de normen zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Als het bouwplan aan deze normen voldoet, dan moet de vergunning worden verleend. Er is dan geen ruimte om andere belangen in de afweging mee te wegen. Dit is ons wettelijk verboden. Op dit moment weten we niet of de dakkapel aan alle normen voldoet, omdat we daar te weinig informatie over hebben. Wel past de dakkapel binnen de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de landelijke wetgever ook vergunningsvrije mogelijkheden geboden om dakkappen (ook in zijdaken) te plaatsen. Dan moet voldaan worden aan bepaalde voorwaarden in de afmetingen van de dakkapel. Op basis van de huidige tekeningen kunnen wij niet beoordelen of hieraan voldaan wordt. Het is dus mogelijk dat de dakkapel, bij beter tekenwerk, vergunningsvrij kan blijken te zijn. In dat geval is er van een toetsing geen sprake meer.

Buiten deze context, die onze afweging beperkt, staat natuurlijk ook uw belang als aangrenzend perceeleigenaar en de gevolgen die u van een dakkapel kan ondervinden. Zoals gezegd, kunnen wij deze belangen niet zomaar meenemen in de beoordeling van de aanvraag. Er gelden echter ook regels die tussen particulieren onderling in acht moeten worden genomen, geregeld in het burennrecht. Dit is een civiele aangelegenheid tussen u en uw burenn. Het is mogelijk dat de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol een vergunning afgeeft, die toch in strijd is met privaatrechtelijke regels. Helaas is dat hoe de wetgever dat heeft bepaalt. Als we vervolgens kijken naar die privaatrechtelijke regels dan zijn volgens het Burgerlijk Wetboek raamopeningen toegestaan als deze op een afstand van meer dan 2 meter van de perceelsgrens aflaggen. Dat is hier het geval. Dus ook al zou het college privaatrechtelijke normen meenemen in de afweging – wat zij uitdrukkelijk niet mag – dan is er geen wettelijke beletsel om de dakkapel op dit dakvlak te plaatsen.

Wij hebben aanvrager nu gevraagd om meer informatie. Zodra deze binnen is, zullen wij verder gaan met de beoordeling van de aanvraag. Hieruit zal een besluit volgen, dat wij publiceren op www.overheid.nl. Houdt u deze website ook in de gaten om te weten wanneer wij een besluit hebben genomen. U kunt zich via de pagina “Berichten over uw buurt” aanmelden voor de attenderingsservice, mocht u dit nog niet gedaan hebben. U krijgt dan automatisch een e-mailbericht als er ontwikkelingen in uw buurt zijn. Als u het vervolgens niet eens bent met het besluit, kunt u hiertegen bezwaar maken.

Ik hoop u voor nu, op basis van de bij ons beschikbare informatie, voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■ | Juridisch adviseur

Niet aanwezig op vrijdag

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

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

T ■■■■■■■■■■ | E ■■■■■■■■■■@odrn.nl | www.odregionijmegen.nl



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: ■■■■■■■■■■

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 10:19

Aan: ■■■■■■■■■■@odrn.nl>

Onderwerp: [D230163562] RE: Vergunningaanvraag Korte bredestraat 8 te Nijmegen

Beste ■■■■■■■■■■

Helaas moet ik u meedelen dat de door u verstrekte informatie absoluut niet voldoende is.

Onze grootste grief is dat onze privacy in onze tuin voor 100% wordt aantast. Zie de foto hieronder vanuit onze tuin met zicht op het dak waar de dakkapel beoogd is.

Over deze dakkapel is door de aanvrager NIET met ons gesproken dat zegt al genoeg.

We hebben als dit doorgaat geen enkel beschutte eigen plek in onze tuin en zelfs geen mogelijkheid om die privacy te beschermen.

De aanvraag is niet volledig en niet conform de werkelijke situatie.

Leuk zo’n impressieschets maar de werkelijke situatie is een ander beeld en laat zien wat het doet met de omgeving en het welbevinden van de buurt en bureu. Dit volledige beeld is naar onze opvatting van belang en vereist.

Het is GEEN vervanging maar gewoon een nieuwe dakkapel (op een pand dat vanaf mei 2022 volledig vernieuwd wordt en nog niet af is) waarbij geen rekening wordt gehouden met de effecten op de (sociale) omgeving.

De aanvraag ervaren wij als een gemene zet en hoe pas ik regels puur in mijn eigen voordeel toe; de salami tactiek.

Bij de eerdere bouwaanvraag (mei 2022) die al heel ingrijpend was voor de omgeving (een volledige eenlaagwoning erbij geplakt, het hoofdgebouw met de helft vergroot, een volledige groenstrook verdwenen, de eenlaagwoning zo ongeveer in onze tuin gebouwd, de schuur voor de helft verkopen zodat de m2 blijven passen, een zwarte muur in de buurt) was GEEN sprake van een dakkapel.

Dit soort slimmigheid en omzeiling van regels is niet acceptabel.

De verbouwing is overigens nog niet af dus kan die zomaar worden uitgebreid met nieuwe bouwtoestanden ?

Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit zomaar kan worden toegestaan of voldoet aan de woonbeleving voor haar burgers die Nijmegen voorstaat

Wij willen dan ook op korte termijn een gesprek met u hierover.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 9 februari 2023 09:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: Vergunningaanvraag Korte bredestraat 8 te Nijmegen

Beste [redacted]

In de bijlage vindt u zowel het gepubliceerde aanvraagformulier als de impressie met afmetingen. Is het zo duidelijk genoeg voor u? Mocht u nog vragen hebben kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Vergunningverlener

Aanwezig op maandag t/m vrijdag

Omgevingsdienst Regio Nijmegen

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

T 0 [redacted] | E [redacted]@odrn.nl www.odregionijmegen.nl



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.*