



D210846563



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 28 augustus 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Beleggings- en Beheersmaatschappij Dornick B.V. St. Canisiussingel 32, 6511 TJ NIJMEGEN voor het geheel nieuw bouwen van een woon-/zorggebouw met supermarkt en kelder op het perceel kadastraal bekend

gemeente Nijmegen

sectie C

nummer 7456

plaatselijk bekend als Bloemerstraat 133 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z12.002469.02.

Besluit

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

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

A. WABO: Bouwen van een bouwwerk

B. WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a

Inhoudelijke overwegingen

Buitenruimte:

Het bouwplan bevat 136 appartementen. Volgens het Bouwbesluit moeten appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² een niet-gemeenschappelijke buitenruimte hebben. De 29 appartementen van het bouwplan die een gebruiksruimte hebben van meer dan 50 m², voldoen niet aan deze eis; zij beschikken niet over een niet-gemeenschappelijk balkon of loggia.

U heeft voor deze appartementen een beroep op het gelijkwaardigheidsbeginsel uit het Bouwbesluit gedaan. Volgens u is het gemeenschappelijke dakterras, dat ook toegankelijk zal zijn voor de gebruikers van de appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m², een aan een niet-gemeenschappelijk balkon of loggia gelijkwaardige voorziening.

We stellen vast dat uit het Bouwbesluit niet eenduidig blijkt of een gemeenschappelijk terras als een gelijkwaardige voorziening kan worden aangemerkt. Het gegeven dat voor appartementen met minder dan 50 m² gebruiksoppervlakte volgens artikel 4.35 lid 2 van het Bouwbesluit met een gemeenschappelijke buitenruimte aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden, zou een aanwijzing kunnen vormen dat een gemeenschappelijke buitenruimte bij appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² als een gelijkwaardige voorziening kan worden aangemerkt. Daar staat tegenover dat evenzeer kan worden betoogd dat het feit dat het Bouwbesluit uitsluitend in aan afwijking voorziet voor 'kleine' appartementen, juist een aanwijzing is dat bij 'grotere' appartementen een niet-gemeenschappelijke buitenruimte verplicht is. Als de wetgever geen onderscheid had willen maken tussen 'kleine' en 'grotere' appartementen, dan zou voor een uniforme regeling gekozen zijn. Wij stellen vast dat de Nota van Toelichting geen doorslaggevende argumenten bevat voor de ene of de andere benadering.

Wij stellen vast dat de bouwaanvraag in 2015 is ingediend. Er was destijds sprake van bouwplan met gedeeltelijk zorgwoningen waarvoor een niet-gemeenschappelijke buitenruimte niet noodzakelijk was. Inmiddels is duidelijk geworden dat de zorgwoningen er niet gaan komen. U heeft daarop zonder aanpassingen aan de buitenzijde van het appartementengebouw te doen, een nieuwe invulling voor het gebouw gevonden. De doorgevoerde wijzigingen zijn van ondergeschikte betekenis, waardoor wij, zonder dat een nieuwe omgevingsvergunningprocedure moet worden doorlopen, omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Zou alsnog in niet-gemeenschappelijke buitenruimte voor de 29 appartementen voorzien moeten worden, dan zou dat betekenen dat er een nieuwe vergunningaanvraag moet worden ingediend en een nieuwe vergunningprocedure doorlopen moet worden. Dat zou een vertraging van ten minste een jaar opleveren. Gelet op het grote woningtekort, het gegeven dat de bouwlocatie een jaar langer braak blijft liggen (de bestaande bebouwing is gesloopt en de bouwlocatie is afgezet met bouwhekken), tezamen met het feit dat artikel 4.35 van het Bouwbesluit voorsnog voor meerderlei uitleg vatbaar lijkt te zijn, vinden wij dat uw belang om snel aan de slag te kunnen zwaarder wegen dan het belang dat de gebruikers van de 29 appartementen om over een niet-gemeenschappelijke buitenruimte te kunnen verschikken.

Verder vinden wij nog van belang dat u ons heeft laten weten dat u:

1. Er een huisreglement zal gelden en in stand zal worden gehouden waarin het recht om gebruik te maken van het dakterras voor de appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² wordt vastgelegd;
2. In de huurcontracten voor de 29 appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² het recht van medegebruik van het dakterras zal worden vastgelegd;
3. De gemeenschappelijke ruimten inclusief dakterras drie keer per week schoongemaakt zullen worden.

Wij wijzen erop dat het niet voldoen aan de verplichtingen 1 tot en met 3 ertoe kan leiden dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken.

Tot slot. Dat wij in dit geval omgevingsvergunning verlenen betekent dus uitdrukkelijk niet dat wij uw visie voor wat betreft de toepasselijkheid van het gelijkwaardigheidsbeginsel in dit geval volgen. Voor nieuwe bouwplannen blijven wij erbij dat voor appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² van een niet-gemeenschappelijke buitenruimte voorzien moeten zijn.

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

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 6 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn een aantal zienswijzen ingediend.

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

Voorschriften

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

Opmerkingen

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

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

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

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Ter inzage

Het definitieve besluit en de bijbehorende stukken liggen gedurende een termijn van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen aan de Mariënborg 75 te Nijmegen. Wilt u de stukken inzien, bel dan 024 751 7700 of stuur met vermelding van het zaaknummer een email naar wabo@odrn.nl.

De eerste dag van terinzagelegging is 9 juli 2021.

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, kunnen beroep indienen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

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

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

In het beroepschrift 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 het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift 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 het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rechtbank (telefoonnummer: 088 - 361 20 00).

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 2000).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 06 juli 2021,

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen
namens deze:

Mevrouw E. Janssen, Hoofd afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."
4. Dossierlijst

Bijlage 1: Nota zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning (met projectafwijakingsbesluit) heeft in de periode van 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden in de Staatscourant van 5 juli 2017

Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in deze nota. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning (met projectbesluit). De eerste drie ingediende zienswijze zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De laatste zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk verklaard.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijze, niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken.

Wij hebben zienswijzen ontvangen van :

1. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn namens eigenaar Regulierstraat 33F
2. Eigenaar Regulierstraat 33d, 6511 DN Nijmegen
3. Eigenaar Regulierstraat 33, 6511 DN Nijmegen
4. Eigenaar Plein 1944, 86A, 6511 JE Nijmegen

Opmerking

In 2019 en 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning op ondergeschikte punten gewijzigd. De wijziging heeft geen externe (ruimtelijke) gevolgen; alleen de indeling van het gebouw is gewijzigd. Volgens de gewijzigde aanvraag kunnen er 136 zelfstandige woningen in het appartementengebouw gerealiseerd worden.

Het gaat hierbij om 102 zeer kleine woningen (Gebruiksoppervlakte (GO) < 50m²), 25 kleine woningen (GO 51-70m²) en 9 woningen van een GO 71-90m².

Volgens de eerdere aanvraag zou een deel van de woningen als 'zorgwoning' gebruikt worden. Dat specifieke gebruik is in de gewijzigde aanvraag vervallen. De supermarkt op de begane grond is niet gewijzigd.

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door Achmea rechtsbijstand namens eigenaar Regulierstraat 33F		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 juli 2017	- De realisering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt om in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen. - In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3 geconcludeerd dat de nieuwbouw qua massa/hogte aansluit op de verschillende hoogteaccenten in de binnenstad waarbij wordt gewezen op de nieuwbouw van Plein 1944 en het busstation. Echter er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bouw aan de achterzijde, te weten Regulierstraat 3 en 4 lagen en de Doddendaal 2 en 3 lagen. De geplande nieuwbouw is volgens reclamant veel te massaal, niet passend in de omgeving, er wordt gebouwd op een veel te kleine strook grond en het bouwplan zal een grote negatieve invloed op de buurt hebben.	- In de bijgevoegde bezonningstudie kunt u zien wat de nieuwbouw op uw appartement doet. Geconcludeerd kan worden dat er enige afname is van bezonning in de ochtenduren echter deze is zeer beperkt. - Vanuit maatschappelijk oogpunt is de opgave om 136 zelfstandige woningen op deze locatie te realiseren. Dit programma van eisen geeft de locatie een schaalvergroting die op deze plek in de binnenstad denkbaar is en past bij de functie van Plein 1944 als entree van de binnenstad. De combinatie van wonen met commerciële ruimte in de plint zorgt bovendien voor een levendig straatbeeld, wat voor deze plek een positieve ontwikkeling is. Voorkomen moet worden dat de nieuwbouw de belendingen in maat en schaal overvleugelt. Er is gezocht naar massa-opbouw die zich zo optimaal mogelijk voegt in de context, waardoor een abrupte schaalsprong zoveel mogelijk wordt vermeden. De bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat is 4 bouwlagen hoog. De bouwhoogte van de nieuwbouw neemt getrapt toe van 5 naar 10 bouwlagen op de hoek Bloemerstraat - Plein 1944. Aan de Regulierstraat wordt de bouwhoogte getrapt van 7 naar 10 bouwlagen gebracht. Daarbij moet opgemerkt worden dat, gezien vanuit de Bloemerstraat en de Regulierstraat, de bovenste 3 lagen terugspringen ten opzichte van de hoofdmassa. De nieuwbouw zoekt aansluiting met de bestaande omgeving. De gekozen differentiatie in massa-opbouw maakt de ervaring van het gebouw vanaf het maaiveld minder massief. Tevens worden hiermee de inbreuk op de privacy van omwonenden en de schaduwwerking beperkt.

	3. Reclamant vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan door de geringe afstand van het plan tot de woning. De 150 kleine woningen en 40 zorgwoningen zullen leiden tot veel aan/afvoerbewegingen. Te meer omdat op de begane grond ook nog een supermarkt is voorzien.	3. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de <u>CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie</u>. Door de gemeente is aangegeven dat er voor appartementen kleiner dan 50 m² geen parkeervoorzieningen ten behoeve van lichte motorvoertuigen is vereist. In navolging hiervan is in het plan een fietsenstalling gerealiseerd. De commerciële ruimte wordt gevuld door een supermarkt waar alleen gebruik wordt gemaakt van mandjes, geen winkelwagens. Dit heeft een aantrekkende werking op stadsinwoners zonder motorische voertuigen. Het is niet reëel om geen rekening te houden met de verkeers aantrekkende werking van lichte motorvoertuigen. Daarom hebben we het uitgangspunt genomen dat een deel van de gebruikers van appartementen en een deel van de gebruikers van de supermarkt gebruik maken van lichte motorvoertuigen die gestald worden in openbare parkeergarages. De woningen zijn appartementen in de huursector in het centrum in een sterk stedelijk gebied. De woningen zijn gelegen in de binnenstad, dus geen bezoekers- en bewoners parkeren. Wel nog pakketdiensten en verhuizingen etc. De commerciële ruimte is een full-service supermarkt in het duurder segment (Albert Heijn). Dit betreft een to-go-concept en is gelegen in de binnenstad waar bezoekers in openbare parkeergarages moeten parkeren. De verkeersaantrekkende werking is ingevoerd als lijnbron vanaf de oprit in het plangebied, via de Bloemerstraat naar de Nassausingel. Vanaf deze weg zal het verkeer opgaan in het heersend verkeersbeeld. Voor de woningen is een verkeergeneratie van 50,52 per etmaal en voor de supermarkt van 37,96 berekend (zie ook het stikstofrapport). De verwachting is dat de geluidsoverlast zal meevallen gelet op het aantal verkeersbewegingen en dat de supermarkt voldoet aan het activiteitenbesluit .
--	---	---

	4. Reclamant vreest dat de gehele buurt binnen twee jaar zal transformeren naar een woongebied voor met name studenten. 5. Client constateert dat in de ruimtelijke onderbouwing niet consequent is waar de laad en losplaats is van het expeditie verkeer. 6. Er is onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van het geplande complex (inclusief winkel) neemt de overlast nog eens extra toe. Het is voor reclamant onbegrijpelijk dat het college ontheffing heeft verleend dat het benodigd aantal autoparkeerplaatsen worden omzet naar fietsparkeerplaatsen. Niet helder is waar de parkeerruimte voor verzorgenden voor de toekomstige bewoners van de zorgappartementen worden voorzien. Reclamant bepleit nadrukkelijk ook voor afdoende parkeerplaatsen in een parkeerkelder. Reclamant is van mening dat er met verschillende maten gemeten wordt nu het hem bekend is dat bij andere wooncomplexen in de binnenstad wel moest worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.	4. In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is beschreven dat Nijmegen zicht inzet voor groepen de extra hulp op woningmarkt nodig hebben. Nijmegen kent, zoals in deze uitvoeringsagenda omschreven, een opgave om te voldoende in voldoende woningen voor één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. De ontwikkeling aan de Bloemerstraat voorziet met de 136 woningen in de behoefte van starters op de woningmarkt. Het past binnen de vraag naar appartementen die we terug zien in het woonbehoefteonderzoek en de Uitvoeringsagenda Wonen. De binnenstad is aangewezen om woningbouw te versnellen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de behoefte van groepen met stedelijke leefstijl die graag in een centrummilieu willen wonen. Deze doelgroepen zijn breder dan alleen studenten. Studenten zijn bovendien voornamelijk aangewezen op de onzelfstandige kamermarkt en studentenhuisvesting via de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSH&). De ontwikkeling voorziet niet alleen in de behoefte van starters en groepen met een stedelijke leefstijl. Zo voorzien de woningen voor beschermd wonen in de behoefte van ouderen en mensen met een functiebeperking. 5. De bevoorrading van de winkel is gepland aan de Doddendaal, zie hiervoor blad TO-1.3 (plattegrond) en TO-2.2a (gevelaanzicht). De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. 6. De gemeente Nijmegen is van mening dat bij woningen kleiner dan 50 m² binnen de singels in plaats van autoparkeerplaatsen fietsparkeerplaatsen toereikend zijn, dit is een wijziging t.o.v. het eerdere parkeerbeleid, waarbij complexen in de binnenstad wel verplicht waren om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gaat hierbij om een ontheffing van het parkeerbeleid op basis van een bijzonder gemeentelijk belang. De nieuwe ontwikkeling voorziet vervolgens in voldoende fietsparkeerplaatsen. Bewoners van die specifieke woningen hebben geen recht op de aanvraag van een parkeervergunning (beleidsregels parkeren).
--	--	--

	7. Voor zover reclamant bekend is krijgen de bewoners van de appartementen geen parkeervergunning. Waar gaan ze parkeren? En hoe zit het met bezoekers? Worden er parkeervergunningen voor de zorgbewoners verstrekt? Aanleg invalideparkeerplaatsen ten koste van bestaande parkeerplaatsen? In de bestaande situatie is al een overbelaste parkeersituatie in de wijk. 8. De toegang tot de appartementen met ingang naar de fietsenkelder wordt gesitueerd direct naast het appartementencomplex van reclamant. Er zullen veel (loop/fiets)bewegingen zijn met alle (geluid)overlast van dien. 9. Reclamant vreest dat er een groot aantal fietsen in no time buiten worden gestald waardoor er een verloederd beeld van de woonomgeving ontstaat. In ieder geval moet er ook ruimte aan de Bloemerstraat worden gemaakt om fietsen van bezoekers van de supermarkt te stallen. 10. Mocht de nieuwbouw toch doorgaan, verwacht reclamant door sloop en bouwwerkzaamheden aanzienlijke schade aan het appartementencomplex waar hij woon in het algemeen en ook specifiek aan zijn appartement aan de Regulierstraat. De betrokken projectontwikkelaar dient een bouwkundige voorname te (laten) verrichten en zich bij voorbaat zich garant stellen voor vergoeding van de schade.	7. De parkeerplaatsen voor zover deze voorzien in de parkeerbehoefte van bezoekers (het "aandeel bezoekers" in de tabel) moeten onbelemmerd toegankelijk zijn. Voor het centrumgebied zijnde binnenstad en omgeving geldt een uitzondering. De parkeerbehoefte voor bezoekers hoeft niet te worden opgelost door de aanvrager. Zij kunnen terecht in de openbare parkeergelegenheden. Voor wat betreft de bewoners geldt dat zij geen recht hebben op een bewonersvergunning. T.b.v. dit bouwplan is het aanleggen van invalidenparkeerplaatsen niet aan de orde. De bewoners kunnen gebruik maken van deelauto's die gestald zijn in de openbare parkeergarages. 8. Het geluid afkomstig van de woningen inclusief bewoners en bezoekers is niet aan toetsing onderhevig aangezien de woningen geen inrichting zijn. 9. Enkel in de kelder worden fietsklemmen geplaatst zodat om het stallen van fietsen in de openbare ruimte wordt voorkomen van bezoekers van de woningen. Voor bezoekers van de supermarkt geldt dat in de binnenring van de stad fietsen alleen gestald mogen worden in een klem (of in een stalling). Met het grote aanbod van stallingsplekken, vooral de gratis bewaakte stallingen, kunnen fietsen makkelijk worden geplaatst. Fietsen die buiten de klemmen staan mogen na 15 minuten worden verwijderd door Bureau Toezicht. 10. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen schakelt de projectontwikkelaar een onafhankelijk expertisebureau in om de bouwkundige staat van omliggende woningen/gebouwen vast te leggen in de vorm van een bouwkundig opnamerapport. Hierdoor worden mogelijke schaderisico's in kaart gebracht voor de start van de werkzaamheden. Wanneer er desondanks als gevolg van de bouwwerkzaamheden toch schade aan de woning/gebouw ontstaat, is dat door middel van dit opnamerapport aan te tonen.
--	---	--

	11. Nu bij planschadeclaims een groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Reclamant verzoekt om voor de nieuwbouw een andere locatie te zoeken, waar geen of minder planschade te verwachten valt.	11. De gemeente is van mening dat de toekomstige beleving van de nieuwbouw (supermarkt met daarboven wonen) niet zodanig is dat om die reden van dit initiatief zou moeten worden afgezien. De hoogte van de nieuwbouw wijkt af van de achterliggen complexen maar past wel binnen het gewenste stedenbouwkundige beeld aan Plein 1944. Aan de overige zijden (Bloemerstraat, Regulierstraat) zoekt de nieuwbouw aansluiting op de bestaande gebouwde omgeving. Door de bouwhoogte getrapt terug te brengen wordt de inbreuk op de privacy van omwonenden zoveel mogelijk beperkt. Er is volgens de gemeente, gelet op de afstand tot de balkons van reclamant, geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk in de rechten van omwonende. De bezonningstudie laat bovendien zien dat het bouwplan (op de maatgevende tijden) geen grote gevolgen heeft voor de schaduwwerking van uw woning. Om bovenstaande reden is de gemeente van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
--	---	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het besluit.

2. Zienswijze ingediend door eigenaar Regulierstraat 33D, 6511 DN Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
4 augustus 2017	1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3 geconcludeerd dat de nieuwbouw qua massa/hoogte aansluit op de verschillende hoogteaccenten in de binnenstad waarbij wordt gewezen op de nieuwbouw van plein 1944 en het busstation. Echter er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bouw aan de Regulierstraat, Doddendaal en Bloemerstraat. De geplande nieuwbouw is volgens reclamant veel te massaal, niet passend in de omgeving, er wordt gebouwd op een veel te kleine strook grond en het bouwplan zal een grote negatieve invloed op de buurt hebben.	1. Vanuit maatschappelijk oogpunt is de opgave om 136 zelfstandige woningen op deze locatie te realiseren. Vanuit maatschappelijk oogpunt is de opgave om 150 kleine woningen en 40 zorgenheden mogelijk te maken op deze locatie. Dit programma van eisen geeft de locatie een schaalvergroting die op deze plek in de binnenstad denkbaar is en past bij de functie van Plein 1944 als entree van de binnenstad. De combinatie van wonen met commerciële ruimte in de plint zorgt bovendien voor een levendig straatbeeld, wat voor deze plek een positieve ontwikkeling is. Voorkomen moet worden dat de nieuwbouw de belendingen in maat en schaal overvleugelt. Er is gezocht naar massa-opbouw die zich zo optimaal mogelijk voegt in de context, waardoor een abrupte schaalsprong zoveel mogelijk wordt vermeden. De bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat

	2. De realisering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van Reclamant. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt om in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen. 3. Reclamant vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan door de geringe afstand van het plan tot de woning. De 150 kleine woningen en 40 zorgwoningen zullen leiden tot veel aan/afvoerbewegingen. Te meer omdat op de begane grond ook nog een supermarkt is voorzien.	is 4 bouwlagen hoog. De bouwhoogte van de nieuwbouw neemt getrapt toe van 5 naar 10 bouwlagen op de hoek Bloemerstraat - Plein 1944. Aan de Regulierstraat wordt de bouwhoogte getrapt van 7 naar 10 bouwlagen gebracht. Daarbij moet opgemerkt worden dat, gezien vanuit de Bloemerstraat en de Regulierstraat, de bovenste 3 lagen (met zorgwoningen) terugspringen ten opzichte van de hoofdmassa. De nieuwbouw zoekt aansluiting met de bestaande omgeving. De gekozen differentiatie in massa-opbouw maakt de ervaring van het gebouw vanaf het maaiveld minder massief. Tevens worden hiermee de inbreuk op de privacy van omwonenden en de schaduwwerking beperkt. 2. In de bijgevoegde bezonningstudie kunt u zien wat de nieuwbouw op uw appartement doet. Geconcludeerd kan worden dat er enige afname is van bezonning in de ochtenduren echter deze is zeer beperkt. 3. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. Door de gemeente is aangegeven dat er voor appartementen kleiner dan 50 m2 geen parkeervoorzieningen ten behoeve van lichte motorvoertuigen is vereist. In navolging hiervan is in het plan een fietsenstalling gerealiseerd. De commerciële ruimte wordt gevuld door een supermarkt waar alleen gebruik wordt gemaakt van mandjes, geen winkelwagens. Dit heeft een aantrekkende werking op stadsinwoners zonder motorische voertuigen. Het is niet reëel om geen rekening te houden met de verkeersaantrekkende werking van lichte motorvoertuigen., Daarom hebben we het uitgangspunt genomen dat een deel van de gebruikers van appartementen en een deel van de gebruikers van de
--	--	---

	4. Reclamant vreest dat de gehele buurt zal transformeren naar een woongebied voor met name studenten.	supermarkt gebruik maken van lichte motorvoertuigen die gestald worden in openbare parkeergarages. De woningen zijn appartementen in de huursector in het centrum in een sterk stedelijk gebied. De woningen zijn gelegen in de binnenstad, dus geen bezoekers- en bewoners parkeren. Wel nog pakketdiensten en verhuizingen etc. De commerciële ruimte is een full-service supermarkt in het duurder segment (Albert Heijn). Dit betreft een to-go-concept en is gelegen in de binnenstad waar bezoekers in openbare parkeergarages moeten parkeren. De verkeersaantrekkende werking is ingevoerd als lijnbron vanaf de oprit in het plangebied, via de Bloemerstraat naar de Nassausingel. Vanaf deze weg zal het verkeer opgaan in het heersend verkeersbeeld. Voor de woningen is een verkeergeneratie van 50,52 per etmaal en voor de supermarkt van 37,96 berekend (zie ook het stikstofrapport). De verwachting is dat de geluidsoverlast zal meevallen gelet op het aantal verkeersbewegingen
	5. Reclamant constateert dat in de ruimtelijke onderbouwing niet consequent is waar de laad en losplaats is van het expeditie verkeer. Mocht dit op de Regulierenhof zijn zal dit tot onevenredige toename van geluidsoverlast leiden t.o.v. huidige situatie. 6. Mocht de nieuwbouw toch doorgaan, verwacht reclamant door sloop en bouwwerkzaamheden aanzienlijke schade aan het appartementencomplex waar hij woon in het algemeen en ook specifiek aan zijn appartement aan de Regulierstraat. De betrokken	4. In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is beschreven dat Nijmegen zicht inzet voor groepen de extra hulp op woningmarkt nodig hebben. Nijmegen kent, zoals in deze uitvoeringsagenda omschreven, een opgave om te voldoende in voldoende woningen voor één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. De ontwikkeling aan de Bloemerstraat voorziet met de 136 woningen in de behoefte van starters op de woningmarkt. Het past binnen de vraag naar appartementen die we terug zien in het woonbehoefteonderzoek en de Uitvoeringsagenda Wonen. De binnenstad is aangewezen om woningbouw te versnellen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de behoefte van

	projectontwikkelaar dient een bouwkundige voorname te (laten) verrichten en zich bij voorbaat zich garant stellen voor vergoeding van de schade.	groepen met stedelijke leefstijl die graag in een centrummilieu willen wonen. Deze doelgroepen zijn breder dan alleen studenten. Studenten zijn bovendien voornamelijk aangewezen op de onzelfstandige kamermarkt en studentenhuysvesting via de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSH&). 5. De bevoorrading van de winkel is gepland aan de Doddendaal, zie hiervoor blad TO-1.3 (plattegrond) en TO-2.2a (gevelaanzicht). 6. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen schakelt de projectontwikkelaar een onafhankelijk expertisebureau in om de bouwkundige staat van omliggende woningen/gebouwen vast te leggen in de vorm van een bouwkundig opnamerapport. Hierdoor worden mogelijke schaderisico's in kaart gebracht voor de start van de werkzaamheden. Wanneer er desondanks als gevolg van de bouwwerkzaamheden toch schade aan de woning/gebouw ontstaat, is dat door middel van dit opnamerapport aan te tonen.
--	---	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

3. Zienswijze ingediend door eigenaar Regulierstraat 33, 6511 DN Nijmegen			
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen		Reactie
15 augustus 2017	1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3 geconcludeerd dat de nieuwbouw qua massa/hoogte aansluit op de verschillende hoogteaccenten in de binnenstad waarbij wordt gewezen op de nieuwbouw van plein 1944 en het busstation. Echter er wordt geen rekening gehouden met de bestaande bouw aan de Regulierstraat, Doddendaal en Bloemerstraat. De geplande nieuwbouw is volgens reclamant veel te massaal, niet passend in de omgeving, er wordt gebouwd op een veel te kleine strook grond en	1. Vanuit maatschappelijk oogpunt is de opgave om 136 zelfstandige woningen op deze locatie te realiseren. Dit programma van eisen geeft de locatie een schaalvergroting die op deze plek in de binnenstad denkbaar is en past bij de functie van Plein 1944 als entree van de binnenstad. De combinatie van wonen met commerciële ruimte in de plint zorgt bovendien voor een levendig straatbeeld, wat voor deze plek een positieve ontwikkeling is. Voorkomen moet worden dat de nieuwbouw de belendingen in maat en schaal overvleugelt. Er is gezocht naar massa-opbouw die zich zo optimaal mogelijk voegt in de context, waardoor een abrupte	

	het bouwplan zal een grote negatieve invloed op de buurt hebben.	schaalsprong zoveel mogelijk wordt vermeden. De bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat is 4 bouwlagen hoog. De bouwhoogte van de nieuwbouw neemt getrapt toe van 5 naar 10 bouwlagen op de hoek Bloemerstraat - Plein 1944. Aan de Regulierstraat wordt de bouwhoogte getrapt van 7 naar 10 bouwlagen gebracht. Daarbij moet opgemerkt worden dat, gezien vanuit de Bloemerstraat en de Regulierstraat, de bovenste 3 lagen (met zorgwoningen) terugspringen ten opzichte van de hoofdmassa. De nieuwbouw zoekt aansluiting met de bestaande omgeving. De gekozen differentiatie in massa-opbouw maakt de ervaring van het gebouw vanaf het maaiveld minder massief. Tevens worden hiermee de inbreuk op de privacy van omwonenden en de schaduwwerking beperkt.
	2. De realisering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van Reclamant. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt om in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen. 3. Reclamant vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan door de geringe afstand van het plan tot de woning. De 150 kleine woningen en 40 zorgwoningen zullen leiden tot veel aan/afvoerbewegingen. Te meer omdat op de begane grond ook nog een supermarkt is voorzien.	2 In de bijgevoegde bezonningstudie kunt u zien wat de nieuwbouw op uw appartement doet. Geconcludeerd kan worden dat er enige afname is van bezonning in de ochtenduren echter deze is zeer beperkt. 3 De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. Door de gemeente is aangegeven dat er voor appartementen kleiner dan 50 m2 geen parkeervoorzieningen ten behoeve van lichte motorvoertuigen is vereist. In navolging hiervan is in het plan een fietsenstalling gerealiseerd. De commerciële ruimte wordt gevuld door een supermarkt waar alleen gebruik wordt gemaakt van mandjes, geen winkelwagens. Dit heeft een aantrekkende werking op stadsinwoners zonder motorische voertuigen. Het is niet reëel om geen rekening te houden met de verkeersaantrekkende werking van lichte motorvoertuigen., Daarom hebben we het uitgangspunt genomen dat een deel van de gebruikers van appartementen en een deel van de gebruikers van de

		supermarkt gebruik maken van lichte motorvoertuigen die gestald worden in openbare parkeergarages. De woningen zijn appartementen in de huursector in het centrum in een sterk stedelijk gebied. De woningen zijn gelegen in de binnenstad, dus geen bezoekers- en bewoners parkeren. Wel nog pakketdiensten en verhuizingen etc. De commerciële ruimte is een full-service supermarkt in het duurder segment (Albert Heijn). Dit betreft een to-go-concept en is gelegen in de binnenstad waar bezoekers in openbare parkeergarages moeten parkeren. De verkeersaantrekkende werking is ingevoerd als lijnbron vanaf de oprit in het plangebied, via de Bloemerstraat naar de Nassausingel. Vanaf deze weg zal het verkeer opgaan in het heersend verkeersbeeld. Voor de woningen is een verkeergeneratie van 50,52 per etmaal en voor de supermarkt van 37,96 berekend (zie ook het stikstofrapport). De verwachting is dat de geluidsoverlast zal meevallen gelet op het aantal verkeersbewegingen 4 In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is beschreven dat Nijmegen zicht inzet voor groepen de extra hulp op woningmarkt nodig hebben. Nijmegen kent, zoals in deze uitvoeringsagenda omschreven, een opgave om te voldoende in voldoende woningen voor één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. De ontwikkeling aan de Bloemerstraat voorziet met de 136 woningen in de behoefte van starters op de woningmarkt. Het past binnen de vraag naar appartementen die we terug zien in het woonbehoefteonderzoek en de Uitvoeringsagenda Wonen. De binnenstad is aangewezen om woningbouw te versnellen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de behoefte van groepen met stedelijke leefstijl die
	4. Reclamant vreest dat de gehele buurt zal transformeren naar een woongebied voor met name studenten.	

	5. Reclamant vermoed dat er overlast zal komen door fietsen die buiten het complex gestald worden, vuilniszakken die aan straat gezet moeten worden, parkeeroverlast daar er geen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Is hier over nagedacht en worden hier afdoende maatregelen voor genomen? 6. Reclamant constateert dat in de ruimtelijke onderbouw niet consequent is waar de laad en losplaats is van het expeditieverkeer. Mocht dit op de Regulierenhof zijn zal dit tot onevenredige toename van geluidsoverlast leiden t.o.v. huidige situatie. 7. Mocht de nieuwbouw toch doorgaan, verwacht reclamant door sloop en bouwwerkzaamheden aanzienlijke schade aan het appartementencomplex waar hij woon in het algemeen en ook specifiek aan zijn appartement aan de	graag in een centrummilieu willen wonen. Deze doelgroepen zijn breder dan alleen studenten. Studenten zijn bovendien voornamelijk aangewezen op de onzelfstandige kamermarkt en studentenhuisvesting via de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN). 5 Enkel in de kelder worden fietsklemmen geplaatst zodat om het stallen van fietsen in de openbare ruimte wordt voorkomen van bezoekers van de woningen. Voor bezoekers van de supermarkt geldt dat in de binnenring van de stad fietsen alleen gestald mogen worden in een klem (of in een stalling). Met het grote aanbod van stallingsplekken, vooral de gratis bewaakte stallingen, kunnen fietsen makkelijk worden geplaatst. Fietsen die buiten de klemmen staan mogen na 15 minuten worden verwijderd door Bureau Toezicht. In de afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat er ondergrondse afvalcontainers geplaatst worden aan de zijde van de Regulierstraat. De grootte en het aantal zal afhankelijk zijn van het aantal gebruikers. De precieze locatie is nog bekend dient goedgekeurd te worden door de DAR en de gemeente Nijmegen. Er worden drie containers geplaatst die worden voorzien een chip waardoor de DAR een signaal krijgt wanneer de containers vol zijn en geleegd moeten worden. 6 De bevoorrading van de winkel is gepland aan de Doddendaal, zie hiervoor blad TO-1.3 (plattegrond) en TO-2.2a (gevelaanzicht). 7 Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen schakelt de projectontwikkelaar een onafhankelijk expertisebureau in om de bouwkundige staat van omliggende woningen/gebouwen vast te leggen in de vorm van een bouwkundig opnamerapport. Hierdoor worden mogelijke schaderisico's in kaart gebracht voor de start van de werkzaamheden.
--	--	---

	Regulierstraat. De betrokken projectontwikkelaar dient een bouwkundige voorname te (laten) verrichten en zich bij voorbaat zich garant stellen voor vergoeding van de schade.	Wanneer er desondanks als gevolg van de bouwwerkzaamheden toch schade aan de woning/gebouw ontstaat, is dat door middel van dit opnamerapport aan te tonen
--	---	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen

4. Zienswijze ingediend door eigenaar Plein 1944, 86A, 6511 JE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
4 september 2017	1. hoe is het mogelijk dat de aanvrager zich niet aan de parkeerregels hoeft te houden.	1 De door reclamant ingediende zienswijze is ingediend buiten de formele indieningstermijn om die reden is de zienswijze niet-ontvankelijk. De gemeenteraad heeft op 2 maart 2016 de Herziening nota parkeernormen vastgesteld (Rv. 14/2016). De nota bevat een beleidsvisie met betrekking tot parkeren.

Conclusie: Deze zienswijze is niet-ontvankelijk.

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"

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.

Betreffende de buitenruimte wordt hier vooraan in het besluit nader op ingegaan.

Met de ingediende stukken is verder 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.

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 het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Centrum – Binnenstad", "Facetbestemmingsplan Archeologie" en "Facetbestemmingsplan Parkeren" (vastgesteld op 13 september 2017). 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 aangepaste plan is op 23 januari 2020 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de criteria van bouwsteen W4, naoorlogse bebouwing - wederopbouw in de binnenstad. Voorts is er rekening mee gehouden dat voor de locatie het toetsingsniveau 'bijzonder' van toepassing is.

Het advies van de commissie luidt als volgt:

"Het aangepaste bouwplan behelst het volgende:

- het wijzigen van de kozijnindeling;
- het wijzigen van de indeling van de bovenste verdiepingen;
- het wijzigen van de gevelbeplating;
- het wijzigen van de dakopbouw t.b.v. van de lift.

In onze adviesbrief van 9 januari 2020 hebben wij de volgende opmerkingen gemaakt:

- de meeste voorgestelde wijzigingen tasten het oorspronkelijk ontwerp niet aan;
- er is echter nog één aandachtspunt, namelijk de gevelwijziging bij de hoofdentree. Deze sluit niet aan op het verticaal ontworpen gevelbeeld. Wij adviseren de belijning in de hoofdentree ook verticaal te ontwerpen;
- wij vragen om de bakstenen en de stucwerkvlakken met grote panelen te laten bemonsteren. Tevens de bemonstering op locatie laten plaats vinden, zodat de materialen in de context kan worden beoordeeld.

Na bestudering van de stukken, komen wij tot de conclusie dat de eerder gemaakte opmerkingen met de aanpassing van het plan zijn meegenomen en derhalve kunnen wij instemmen met het bouwplan."

Het oordeel van de commissie is dat het aangepaste 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:

Gelijkwaardigheid

Ten minste 3 weken vóór ingebruikname dienen onderstaande 3 onderdelen te zijn overlegd en goedgekeurd.

1. Overleggen en bevestiging van toepassing zijnde huisisreglement dat dit zal gelden en in stand zal worden gehouden. Waarin het recht om gebruik te maken van het dakterras voor de appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² wordt vastgelegd;
2. Overleggen van (concept) te hanteren huurcontract voor de 29 appartementen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² het recht van medegebruik van het dakterras zal worden vastgelegd;

3. Bevestiging dat de gemeenschappelijke ruimten inclusief dakterras drie keer per week schoongemaakt zullen worden.

Welstand – materiaal- en kleurmonsters

Ten minste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u via de Omgevingsdienst Regio Nijmegen materiaal- en kleurmonsters van de belangrijkste gevelmaterialen indienen ter nadere goedkeuring de Nijmeegse commissie Beeldkwaliteit:

- U dient de bakstenen en de stucwerkvlakken met grote panelen te (laten) bemonsteren.
- Tevens de bemonstering op locatie laten plaats vinden, zodat de materialen in de context kan worden beoordeeld.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart, nadat goedkeuring van de Nijmeegse commissie Beeldkwaliteit is verkregen.

Bouwveiligheidsplan aanleveren

Ten minste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u een definitief bouwveiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Het plan moet in ieder geval de volgende onderdelen bevatten:

1. Een situatietekening met de ligging van het perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.
2. De situering van het te bouwen bouwwerk en grenzen van het terrein waarbinnen alle activiteiten plaatsvinden.
3. De aan- en afvoerwegen van transportmiddelen.
4. De laad-, los- en hijszones.
5. De plaats van bouwketen.
6. In of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.
7. Plaats/opslag van hulpmaterieel en /of vrijgekomen materialen.
8. Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek.
9. Indien een bouwput moet worden gemaakt voor het ondergronds bouwen; de hoofdropzet van de bouwputafscheiding en uitgangspunten voor een bemalingsplan.
10. De (tijdelijke) maatregelen omtrent de veiligheid van de weg en de weggebruikers.

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

Uitzetten van de rooilijnen of bebouwingsgrenzen

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

Constructie

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

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Hieronder is begrepen:

1. Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
 - Bepaling van de veerstijfheden van de fundering ten behoeve van nadere uitwerking van de stabiliteitsberekening en invloed 2^e orde.

2. Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering
3. Nadere uitwerking van de stabiliteitsberekening, waarbij de beschouwing van 2^e orde moet zijn meegenomen. Indien 2^e orde niet significant is, dit middels een heldere toelichting duidelijk maken.
Invloed van krachten uit gewichtsberekening en stabiliteitsberekening op de wapening ter plaatse van sparingen in wanden en vloeren nader uitwerken alsmede de reductie van de stijfheden op de stabiliteit nader beschouwen
4. Overzichtstekening van de fundering (vorm en wapeningstekeningen);
5. Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen en betonconstructies;
6. Detailberekeningen en -tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies en de verbindingen en verankeringen van deze constructies;
7. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies. Detaillering uitwerken voor betonnen constructieonderdelen, waarbij rekening is gehouden met de minimaal benodigde brandwerendheid tegen bezwijken. Stalen onderdelen dienen brandwerend beschermd te worden. Productattesten aanleveren, waaruit blijkt dat de minimaal benodigde brandwerendheid van 120min behaald kan worden.
8. Nadere uitwerking van het Bouwveiligheidsplan (indien van toepassing), waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt.

Hiervoor dient een monitoringsplan te worden voorgelegd, waarin opgenomen:

- opnamerapportage belendingen;
- grenswaarden voor trillingen;
- meetprotocol voor trillingsmetingen;
- grenswaarden voor zettingen van belendingen;
- meetprotocol voor zettingsmetingen;
- procedure bij overschrijding van trillings- en/of zettingsgrenzen.

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- a. trillingen tijdens bouwwerkzaamheden, zoals inbrengen van funderingspalen of damwanden, dienen beperkt te worden overeenkomstig het gestelde in het SBR-rapport "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn, deel A";
- b. de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
- c. overeenkomstig art 4.7 van de Bouwverordening mag de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- d. de verticale bouwputbegrenzingsen mogen niet zodanig vervormen, dat de veiligheid van belendende bouwwerken of in de weg gelegen kabels en leidingen geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- e. de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
- f. de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
- g. er dient van alle in de nabijheid gelegen bouwwerken een opnamerapportage te worden gemaakt waarin tenminste de volgende aspecten zijn vastgelegd:
 - a) foto's van de diverse gevels;
 - b) een beschrijving van de hoofdstructuur van het pand;
 - c) de bouwkundige staat van het pand
 - d) reeds aanwezige schade of vervorming;
 - e) de aanlegdiepte- en breedte van de fundering of;
 - f) de soort en inheidiepte van funderingspalen palen;

- h. er dient tijdens de uitvoering dagelijks constructief deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn, dat namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden.
- 9. Nadere uitwerking in berekeningen en tekeningen van de bouwputconstructie, waarin ten minste opgenomen:
 - a. faseringsplan van de werkzaamheden;
 - b. overzicht van de bodemopbouw;
 - c. aangenomen minimale en maximale grondwaterstanden;
 - d. een bemalingsplan;
 - e. overzichtstekening van peilbuizen;
 - f. berekening van de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
 - g. berekening van de stabiliteit van de bouwputbodem;
 - h. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de bouwputwanden;
 - i. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de stempel- en/of verankeringsconstructies;
 - j. berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan.

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

Brandveiligheid

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

1. De aanvrager dient uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring aan te leveren
 - een aanvullende brandoverslagberekening ter plaatse van de borstwering ter hoogte van de 2e naar de 3e verdieping in de gevel aan de Doddendaal.
 - stukken waarmee aangetoond is dat de huidige detaillering voorkomt dat er branduitbreiding via de gevel mogelijk is. De verschillende branduitbreidingstrajecten moeten in beeld gebracht worden.
2. Wij hebben het rapport "gelijkwaardige ontsluiting woningen" van bureau Veldweg d.d. 22-3-2021 ontvangen en beoordeeld. Middels dit rapport verzoeken zij om gelijkwaardigheid voor het volgende:
De ontsluiting van de appartementen gelegen tussen assen E-H/1'- 3 op de 1e tot en met 6e verdieping vallen beide vluchtroutes (extra beschermde vluchtroute) samen waarbij dit strijdig is met Bouwbesluit 2012 artikel 2.104 lid 2. In de notitie staat hierover het volgende geschreven: *De eigenaren van de betreffende appartementen dient te worden gewezen op de zorgplicht dat de installatie/drangers deugdelijk blijft.*
 - a. Graag zien wij nader onderbouwd hoe dit geborgd zal worden. Wordt dit bijvoorbeeld opgenomen in het huur/koopcontract? Indien er onderhoud gepleegd moet worden hoe is dan geborgd dat de eigenaar van het bouwwerk toegang tot de woning kan krijgen om dit te realiseren?
3. Op de 1e tot en met de 6e verdieping bevinden zich een aantal "onbenoemde ruimten" (07). Deze ruimten zijn geen nevenfunctie van een woning en dienen een weerstand tegen branddoorslag (wbd) te hebben van 60 minuten in plaats van 30 minuten. Omdat de hoogste vloer van het gebruiksgebied in het gebouw hoger ligt dan 5 meter, mag dit niet met 30 minuten gereduceerd worden (Bouwbesluit art. 2.84 lid 1). Dit punt is niet overal aangepast op tekening. Zie as E-F/12-13 en C-D/1-2 in de richting van de EBV.

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

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 veiligheidsbeglazing en glazen vloerafscheidingen (balkonafscherming), inclusief sterkte en montage

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.

Brandveiligheid

In het kader van de brandveiligheid merken wij het volgende op:

1. Op het trappenhuis as E-F/9-10 is meer dan 600 m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied aangewezen. De aanvrager heeft aangegeven dat het hier een noodtrappenhuis uitsluitend voor vluchten betreft, dus minimaal 0,8m breed. Aanvrager/gebruiker dient hier bij de bedrijfsvoering rekening mee te houden. Gezien de bouw van het pand is niet ondenkbaar dat deze trap ook voor regulier gebruik gebruikt gaat worden. In dat geval dient de trap minimaal 1,2 meter breed te zijn. Mocht aanvrager/gebruiker de trap wel willen gebruiken in de dagelijkse bedrijfsvoering, dan dient de breedte van de trap hierop aangepast te worden. Achteraf herstellen is vaak niet meer mogelijk. Het advies is om dit van te voren met de gebruiker te bespreken, zodat dit vooraf duidelijk is. Los hiervan is het wenselijk dat ook noodtrappenhuisen voldoen aan de eis voor de doorstroom capaciteit.
2. Het pand wordt voorzien van noodverlichting. Het is geen vereiste om deze ook toe te passen in de kelder. Wij adviseren om dit wel te doen, zodat dit overal consequent is doorgevoerd.

Archeologie (meldingsplicht)

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit binnen drie dagen te melden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of bij Bureau Archeologie van de Gemeente Nijmegen, via telefoonnummer 14024 (artikel 5.10 Erfgoedwet)

Tijdelijk gebruiken van openbaar terrein

Als u tijdelijk bouwmaterialen of andere bouwobjecten op openbaar terrein wilt plaatsen, dan moet u dat melden bij de gemeente (een "bouwobject" is bijvoorbeeld een steiger, hoogwerker, verhuislift, container, schaftkeet, eco-toilet of pompinstallatie). Gaat het om méér dan 4 bouwobjecten? Duurt het langer dan 4 weken? Of voldoet u niet aan de nadere regels die vooral betrekking hebben op veiligheid? Dan heeft u een bouwobjectenvergunning nodig.

Voor het doen van de melding of de vergunningaanvraag, verwijzen wij u door naar de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

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 1.24: 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 8.2: Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en;
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3: Geluidhinder

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

Tabel 8.3

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

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

Artikel 8.4: Trillingshinder

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B (Hinder voor personen in gebouwen) 2006.
- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5: Stofhinder

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

Artikel 8.6: Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.7: Veiligheidsplan

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

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

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

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

Artikel 8.9: Scheiden bouw- en sloopafval

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

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.: Projectbesluit"

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 Centrum Binnenstad", "Facetbestemmingsplan Archeologie" en "Facetbestemmingsplan Parkeren" (vastgesteld op 13 september 2017). Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Hoofdgebouwen mogen uitsluiten worden opgericht binnen het bouwvlak. De verdiepingen worden gebruikt voor wonen. Dit gebruik is strijdig met het bestemmingsplan. Het bouwplan is daarnaast ook hoger dan dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

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 afwijkingsmogelijkheid"). 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 afwijkingsmogelijkheid o.g.v. bijlage II, artikel 4 Bor (kruimelgevallenregeling) mogelijk. Er is een uitgebreide procedure buitenplanse afwijking vereist, "een projectbesluit" (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Voor de motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die voor dit plan is opgesteld en deel uitmaakt van dit besluit. Document D210851073.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

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

Voor de motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die voor dit plan is opgesteld en deel uitmaakt 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 het volgende voorschrift aan de omgevingsvergunning, welke volledig moet worden nagekomen:

1. Laden en lossen ten behoeve van de winkel is uitsluitend toegestaan in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur).

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4: Dossierlijst

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D152200338	13/12/2015	OLO 2103523 / Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D170199773	24/03/2017	Kadastrale kaart bestaand
D190416114	11/07/2019	190705 - Bouwbesluit toetsing andere woonfunctie 7e tm 9e verdieping
D190416116	11/07/2019	19A.1340_P000_180619 Warmtepomp
D190416118	11/07/2019	190705 - Kleur- en materiaalstaat
D190416121	11/07/2019	190705 - Bouwbesluit toetsing winkelfunctie begane grond
D190416122	11/07/2019	190705 - Bouwbesluit toetsing andere woonfunctie 1e tm 6e verdieping
D190416123	11/07/2019	190705 - Parkeerbalansberekening
D190416182	11/07/2019	EP rapport 102 appartementen
D190416214	11/07/2019	Nibe VVM320 documentatie warmtepomp
D190416216	11/07/2019	EP rapport 30 appartementen
D190548291		Bouwbesluittoets Winkelfunctie plan 11-07-2019
D190548303		Bouwbesluittoets Woonfunctie plan 11-07-2019
D190548304		Bouwbesluittoets Woonfunctie/Zorg plan 11-07-2019
D190548311		Bouwbesluittoets Kelder plan 11-07-2019
D190695470	29/11/2019	191128 - TO-1-1 - Situatie
D190695498	29/11/2019	191128 - TO-2-1 - Gevel aan de Bloemerstraat
D190695501	29/11/2019	191128 - TO-2-3 - Gevel aan de Regulierstraat
D190695502	29/11/2019	191128 - TO-2-4 - Gevel aan de Regulierenhof
D190695515	29/11/2019	191128 - TO-4-2 - Bouwbesluit toetsing
D190695529	29/11/2019	191128 - TO-4-3 - Gebruiksfuncties
D190695535	29/11/2019	191128 - TO-4-5 - Rioleringsplan
D190695538	29/11/2019	191128 - TO-4-7 - Principe bouwplaatsinrichting
D190695539	29/11/2019	191128 - TO-5-0 - Detaillering (37 bladen)
D190695542	29/11/2019	A1853-2-A Akoestisch rekenrapport
D190695543	29/11/2019	B.2016.0988.01.N001 v2 Brandoverslagberekeningen - nov 2019
D190695545	29/11/2019	B.2016.0988.01.B001 Vuurlastberekening trappenhuis - nov 2019
D190695546	29/11/2019	Bezonningstudie v2 nov 2019
D190712337	09/12/2019	C2134-1-GI Akoetische rapportage geluidwering gevelconstructies
D200121980	11/01/2020	200110 - TO-2-2b - Rechte projectie schuine gevel Doddendaal
D200121981	11/01/2020	200110 - TO-2-2a - Gevel aan de Doddendaal
D200297986	18/02/2020	ETA-08-0229 Strikotherm 100-200 GW-EPS
D200297993	18/02/2020	2._Doddendaal_HSB-opbouw_EPS_110mm_met_stucwerk
D200297994	18/02/2020	Doelgroep Waalboog 200213
D200297998	18/02/2020	1._Doddendaal_HSB-opbouw_EPS_60mm_met_stucwerk
D200298000	18/02/2020	4._Doddendaal_beton_opbouw_EPS_190mm_met_stucwerk
D200298005	18/02/2020	3._Doddendaal_HSB-opbouw_EPS_130mm_met_steenstrips
D200298014	18/02/2020	aanvulling EP Luxor 102+30 appartementen 3 woonkamers en winkel Bloemerstraat 133
D200298015	18/02/2020	KOMO-atteest Strikolith SKGIKOB.010259.05.NL d.d. 15-10-2018
D200298017	18/02/2020	200217 - TO-4-1 - Bouwbesluit toetsing
D200298021	18/02/2020	5._Doddendaal_beton_opbouw_EPS_230mm_met_steenstrips
D200373664	30/03/2020	200325 - TO-3-1 - Doorsnede A-A

D200373669	30/03/2020	200325 - TO-3-2 - Doorsnede B-B en D-D
D200373670	30/03/2020	200325 - TO-3-3 - Doorsnede C-C
D200373672	30/03/2020	200325 - TO-4-4 - Brandcompartimentering en vluchtwegen
D200373676	30/03/2020	Overzicht brandoverslagtrajecten (4 bladen)
D200373694	30/03/2020	DGMR Toelichting aangepaste gegevens brandveiligheid
D200373697	30/03/2020	Resultaten en invoergegevens brandoverslagberekeningen aanv mrt 2020
D200379930		Bijlage RO Definitief besluit
D200396192		Bijlage activiteit Bouwen
D200939112	18/12/2020	EPC berekening woningbouw
D200939135	18/12/2020	EPC berekening utiliteitsbouw
D200939141	18/12/2020	bijlage Aeriusberekening
D200939154	18/12/2020	bijlage Aeriusberekening
D200939155	18/12/2020	2020-134 Aeriusberekening V03 2020-12-01
D200939158	18/12/2020	12023A.04 berekening hoofdconstructie
D200939162	18/12/2020	50-01 palenplan
D200939163	18/12/2020	51-01 keldervloer
D200939164	18/12/2020	53-00 begane grondvloer
D200939170	18/12/2020	53-01 1e verdiepingvloer
D200939274	18/12/2020	53-02 2e verdiepingvloer
D200939277	18/12/2020	53-03 3e verdiepingvloer
D200939279	18/12/2020	53-04 4e verdiepingvloer
D200939282	18/12/2020	53-05 5e verdiepingvloer
D200939288	18/12/2020	53-06 6e verdiepingvloer
D200939292	18/12/2020	53-07 7e verdiepingvloer
D200939312	18/12/2020	53-08 8e verdiepingvloer
D200939313	18/12/2020	53-09 9e verdiepingvloer
D200939316	18/12/2020	53-10 10e verdiepingvloer
D200939318	18/12/2020	53-11 dakvloeren
D200939320	18/12/2020	56-01 overzicht wanden
D200939323	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR installatiehandleiding
D200939326	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR kiwa-verklaring
D200939330	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Aqua 80 kiwa-verklaring
D200939331	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Aqua 100 kiwa-verklaring
D200939332	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Aqua 150 kiwa-verklaring
D200939346	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Aqua 180 kiwa-verklaring
D200939349	18/12/2020	Parkeerbalans 15122020
D200939353	18/12/2020	TO-1.1 Situatie
D200939773	18/12/2020	TO-2.1 Gevel aan de Bloemerstraat
D200939777	18/12/2020	TO-2.2a Gevel aan de Doddendaal
D200939787	18/12/2020	TO-2.2b Schuine gevel doddendaal
D200939793	18/12/2020	TO-2.3 Gevel aan de Regulierstraat
D200939799	18/12/2020	TO-2.4 Gevel aan de Regulierhof
D200939807	18/12/2020	TO-3.1 doorsnede A-A
D200939816	18/12/2020	TO-3.2 doorsnede B-B
D200939824	18/12/2020	TO-3.3 doorsnede C-C
D200939833	18/12/2020	TO-4.1 Bouwbesluittoetsing

D200939845	18/12/2020	TO-4.2 Bouwbesluittoetsing
D200939851	18/12/2020	TO-4.3 Gebruiksfuncties
D200939857	18/12/2020	TO-4.4 Brandcompartimentering en vluchtwegen
D200939863	18/12/2020	TO-4.5 Rioleringsplan
D200939871	18/12/2020	TO-4.8 Bruto-vloeroppervlak per gebruiksfunctie
D200939887	18/12/2020	TO-5.0 Detaillering
D200939893	18/12/2020	KLEUR- en MATERIAALSTAAT 15122020
D200939900	18/12/2020	B.2016.0988.00.N001 Brandoverslagberekeningen v004
D200939906	18/12/2020	B.2016.0988.01.B001 Vuurlastberekening trappenhuis
D200939912	18/12/2020	Bouwbesluit toetsing: Andere woonfunctie, 1e t/m 6e verdieping
D200939919	18/12/2020	Bouwbesluit toetsing: Andere woonfunctie, 7e t/m 9e verdieping
D200939928	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Ventilatiewarmtepomp documentatie
D200939934	18/12/2020	C2134-2-GI Akoestisch Rapport geluidwering
D200939941	18/12/2020	A1107 Ecolution Modul-AIR complete 180L
D200939969	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Technische meetgegevens
D200939975	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Elektrisch schema
D200939980	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR Installatie schema
D200939986	18/12/2020	Ecolution Modul-AIR + WTW Installatie schema
D200939993	18/12/2020	MAXTANK Modul-AIR 100 Technical File
D200939999	18/12/2020	Modul-AIR Optionele luchtinlaat
D200940007	18/12/2020	Modul-AIR
D200940011	18/12/2020	Modul-AIR met WTW
D200940014	18/12/2020	Inventum Compacte opstelling hoek
D200940015	18/12/2020	Inventum aanzicht
D200940016	18/12/2020	52251 Modul-AIR Maatvoering
D200940017	18/12/2020	Tech sheet Ecolution Modul-AIR_v2
D210846621	15/04/2021	Bezonningstudie
D210846638	15/04/2021	210322 - TO-1-6 - Plattegrond - 3e verdieping 10070p
D210846639	15/04/2021	210322 - TO-1-10 - Plattegrond - 7e verdieping 22070p
D210846641	15/04/2021	210322 - TO-1-3 - Plattegrond - begane grond peil
D210846642	15/04/2021	210322 - TO-1-12 - Plattegrond - 9e verdieping 28070p
D210846643	15/04/2021	210322 - TO-1-7 - Plattegrond - 4e verdieping 13070p
D210846644	15/04/2021	210322 - TO-1-13 - Plattegrond - 10e verdieping 31070p dakoverzicht
D210846646	15/04/2021	7694N01b-gelijkwaardigheid-ontsluiting-woningen-210322
D210846647	15/04/2021	210322 - TO-1-5 - Plattegrond - 2e verdieping 7070p
D210846649	15/04/2021	210322 - TO-1-8 - Plattegrond - 5e verdieping 16070p
D210846650	15/04/2021	210322 - TO-1-4 - Plattegrond - 1e verdieping 4070p
D210846651	15/04/2021	210322 - TO-1-9 - Plattegrond - 6e verdieping 19070p
D210846652	15/04/2021	210322 - TO-1-2 - Plattegrond - kelder 2950-p
D210846653	15/04/2021	210322 - TO-1-11 - Plattegrond - 8e verdieping 25070p
D210851073	16/04/2021	20210310 projectbesluit