



D190309413

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 29-10-2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Bastion Hotel Groep BV voor het bouwen van hotel Bastion Nijmegen op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente: Neerbosch	Sectie: H	Nummer: 4222
Gemeente: Neerbosch	Sectie: H	Nummer: 5456
Gemeente: Neerbosch	Sectie: H	Nummer: 5457

plaatselijk bekend als Neerboscheweg 614 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z18.109698.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- B. het maken of voeren van handelsreclame of het toestaan of gedogen hiervan (artikel 2.2, lid 1, sub h of sub i Wabo)

Inhoudelijke overwegingen

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

Voorschriften

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

Opmerkingen

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

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

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

Procedure

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

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen gedurende een termijn van zes weken ter inzage.

Wilt u de stukken inzien, bel dan 024 751 7700 of stuur met vermelding van het OLO-nummer 3979939 en/of het zaaknummer W.Z18.109698.01 een email naar wabo@odrn.nl.

De eerste dag van de ter inzage legging is 6 juni 2019.

Zienswijze

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

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, of aan wabo@odrn.nl, onder vermelding van het OLO-nummer 4313547 en/of het zaaknummer W.Z19.103416.01. Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

Leges

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

Nijmegen, 3 juni 2019,

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bijlagen:

1. Dossierlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Handelsreclame aanbrengen/gedogen"

Bijlage 1: Dossierlijst

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D181002347	29/10/2018	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D181002344	29/10/2018	817044 VenG-plan Nijmegen
D181002340	29/10/2018	117125 Geotechnisch bodemonderzoek
D181002338	29/10/2018	117125 Nijmegen memo freatische grondwaterstand
D181002333	29/10/2018	17.181 QS Ecologie
D181002332	29/10/2018	817044 Bastion Nijmegen damwand advies
D181002331	29/10/2018	17595 BEA boomtotaalzorg
D181002328	29/10/2018	152601 NEN-AG-Rapport Nijmegen Bodem
D181002327	29/10/2018	Argo 152 Archeologisch Bureauonderzoek vs2
D181002326	29/10/2018	T-817044-CON-OV-903 3D Impressies
D181002325	29/10/2018	T-817044-CON-OV-000 Details
D181002324	29/10/2018	T-817044-CON-OV-020 Doorsneden
D181002323	29/10/2018	T-817044-CON-OV-001 Plattegronden
D181002322	29/10/2018	Constructieve uitgangspunten R-817044-OV-001
D181002321	29/10/2018	TL-817044-CON-OV Tekeningenlijst
D181002299	29/10/2018	02 3D renderingen naar aanleiding 30-05-2018
D181002293	29/10/2018	817044 Documentenlijst stukken derden OV
D181015568		20180807 Selectiebesluit Archeologie Neerboscheweg 614
D181017055	06/11/2018	OV-409 Doorsnede F-F
D190022713	11/01/2019	Memo PvA Hemelwater
D190022712	11/01/2019	waterparagraaf BP
D190022711	11/01/2019	Beoordeling diverse aspecten bouwbesluit A
D190022710	11/01/2019	Memo verkeer en parkeer
D190022708	11/01/2019	OV-900 - Situatie Parkeergelegenheid A
D190022706	11/01/2019	OV-700 Afwerkingstekeningen A (4 bladen)
D190022705	11/01/2019	OV-700 Kleur en Materialenstaat A
D190022704	11/01/2019	OV-500 Principedetails A (25 bladen)
D190022703	11/01/2019	OV-400 Doorsneden A (8 bladen)
D190189186	21/03/2019	Berekening gasverbruik
D190189184	21/03/2019	OV-800 Bouwbesluit overzichten B
D190189183	21/03/2019	OV-300 Plattegronden B
D190189182	21/03/2019	OV-200 Gevelaanzichten B
D190189181	21/03/2019	OV-100 Situatie tekeningen 101-111 C
D190189180	21/03/2019	OV-001 - Tekeningenlijst bwk B
D190189179	21/03/2019	00 Documentenlijst stukken Omgevingsvergunning B
D190283197	03/05/2019	2019-05-03 Memo aanvullingen-en-opsplitsing OV aanvraag
D190283196	03/05/2019	notitie N001-1268624SME-V03-mvg-NL Tauw
D190283195	03/05/2019	Liander ondertekend schrijven gasaansluiting 04-04-2019
D190283194	03/05/2019	Antwoordenlijst AIMsessie A761lkzm91s

Bijlage 2 : inhoudelijke beoordeling activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".

Besluit

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

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit:

"Bouwen van een bouwwerk".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10, lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10, lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

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

Uitgestelde indieningsvereisten

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

1. Installatietekeningen van de mechanische ventilatie-installatie, inclusief plaats en capaciteit van toevoeren, afvoeren en leidingverloop en positionering en kwaliteitsverklaringen van de brandkleppen/manchetten.

Kwaliteitsverklaringen

1. Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen moet u de kwaliteitsverklaringen ter goedkeuring 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 moeten met name te worden ingediend: de kwaliteitsverklaring van:

- de toe te passen uitwendige scheidingsconstructies (isolatie),
- de toe te passen gevelelementen (kozijnen-beglazing-deuren),
- de toe te passen veiligheidsbeglazing (vloerafscheiding) en glazen trap-/vloerafscheiding,
- Toe te passen brandkleppen/brandmanchetten.

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 (hierna: Bouwverordening).

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Het ingediende bodemonderzoek is niet uitgevoerd op de plaats waar het nieuwe hotel zal worden gebouwd. Daarom kan op basis van dit onderzoek de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Ter plaatse van het nieuwe hotel zijn bij ons geen andere recente bodemonderzoeken bekend. Overigens is de locatie op basis van historische informatie niet verdacht voor ernstige bodemverontreinigingen.

Voorwaarde

Er moet ter plaatse van het nieuw te bouwen hotel een bodemonderzoek worden uitgevoerd volgens de onderzoeksnormen NEN5740 en NEN5707. Het bodemonderzoeksrapport moet uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend.

Grondwerkzaamheden (zoals het verplaatsen of afvoeren van grond, het uitvlakken van het terrein) mogen pas worden gestart wanneer door de gemeente Nijmegen een positieve beoordeling met betrekking tot de bodemkwaliteit is afgegeven (artikel 2.1.5, lid 4 Bouwverordening).

Met de ingediende stukken is vooralsnog aannemelijk gemaakt dat het plan kan gaan voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Nijmegen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de 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.

Ter plaatse gelden een drietal bestemmingsplannen. Het 'Facetbestemmingsplan Parkeren', het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' en 'bestemmingsplan Nijmegen West'. Het plan is in overeenstemming met de facetbestemmingsplannen Parkeren en Archeologie en in strijd met het 'bestemmingsplan Nijmegen West'.

Om de strijdigheden weg te nemen is specifiek voor dit plan het ontwerp-bestemmingsplan "Nijmegen West-7" opgesteld. Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen West -7". Er zijn geen strijdigheden geconstateerd (artikel 3.30, lid 3 Wro).

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen West-7" en de ontwerp-omgevingsvergunning, is gekozen voor toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3.30, eerste lid, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening). Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren. Dit (ontwerp) bestemmingsplan gaat tegelijkertijd ter visie met de (ontwerp) omgevingsvergunning.

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.

De commissie Beeldkwaliteit heeft het volgende advies uitgebracht:

"Op 25 april 2019 hebben wij in vervolg op de bespreking van 28 februari 2019 (zie adviesbrief d.d. 28-02-2019) in de subcommissie Welstand van de Commissie Beeldkwaliteit bovengenoemd bouwplan besproken. Het plan heeft betrekking op de locatie Neerbossheweg 614 te Nijmegen en omvat het bouwen van hotel Bastion Nijmegen. Op 31 mei 2018 hebben wij het vooroverleg W.Z18.103718.01 voor de vervangende nieuwbouw van Bastion Hotel aan de Neerbossheweg 614 te Nijmegen besproken in Commissie Beeldkwaliteit.

Op uw verzoek hebben wij beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling hebben wij de reguliere criteria van bouwsteen 'W7, stadsvernieuwing en inbreidingslocaties', uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'bijzonder' vanwege de ligging langs een beeldbepalende stedelijke (water)weg van toepassing is op deze locatie.

De volgende opmerkingen zijn op 28 februari 2019 gemaakt:

- het plan is uitgewerkt op basis van de eerder door de plenaire commissie goedgekeurde principeplannen;
- ten aanzien van het nu voorgelegde plan valt op dat de bestaande reclamezuil, in tegenstelling tot de eerder voorgelegde plannen, wordt gehandhaafd. Dit is in strijd met de "Uitwerkingsnota Reclame";
- door op het nieuwe gebouw tweezijdig reclame toe te staan, die op een hoogte van circa 22 meter is geplaatst, achten wij het Bastion Hotel in voldoende mate zichtbaar vanuit diverse richtingen en vanaf de hoofdinvalswegen; Ter plaatse van het hotel komt bij de gebouwentree ook een naamaanduiding.
- Het handhaven van de oude reclame, die bovendien nog afwijkt van de nieuwe huisstijl, leidt tot een ongewenste overdaad aan reclame-uitingen en is in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid.

Na bestudering van de aangepaste gegevens zien wij dat de bestaande reclamezuil uit de aanvraag is gehaald. Gelet op het voorgaande, komen wij tot de conclusie dat het bouwplan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij adviseren derhalve positief."

Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de 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 sub 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:

Welstand (verwijderen bestaande reclamezuil)

Op 09 april 2019 heeft u aangegeven de bestaande (reclame) mast van het Bastion Hotel op deze locatie te zullen verwijderen/slopen.

Middels een sloopvoornemen d.d. 18 april 2019 heeft u aangegeven akkoord te gaan met sloop van de (reclame) mast. Hiermede zijn de weigeringsgronden inzake Welstand zoals verwoord in vergadering Welstand van 28 februari 2019 weggenomen. Op 25 april 2019 is in de vergadering Welstand dan ook het negatief advies gewijzigd in een positief advies. Verder gaf u aan dat de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd voorafgaand aan de start van de grote verbouwing van het Bastion Hotel. De verwachting is dat de start sloop werkzaamheden in het najaar van 2019 zou zijn denkend aan oktober 2019.

Uiterlijk op 1 november 2019 dient de bestaande reclamezuil te zijn gesloopt.

Bodem

Alvorens met enige werkzaamheden inzake de nieuwbouw Bastion Hotel een aanvang mag worden genomen, moet een bodemonderzoek worden ingediend (en door ons positief worden beoordeeld). (overlegd is een verkennend bodemonderzoek, dit ingediende bodemonderzoek is niet op de plaats van de nieuwbouw uitgevoerd).

Constructief advies

Nader indienen:

- Gewichts- en stabiliteitsberekeningen
- Detailberekeningen
- Funderingsadvies
- Palenplan
- Rapportage van de kwaliteitscontrole van de palen
- Funderingstekeningen
- Werktekeningen per verdieping
- Berekeningen en tekeningen van de prefab wanden
- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren

Openbare Ruimte Groen

Conform conclusie en aanbevelingen in de bijgevoegde QuickScan moet worden voldaan aan de zorgplicht:

Er dient rekening te worden gehouden met soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkkerrein intact te worden gelaten.

Tijdens de broedperiode kunnen vogels in de begroeiingen binnen de planlocatie broeden. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – van vogels te starten.

De aanbevelingen ten aanzien van boom beschermende maatregelen uit de Visual Tree Assessment moeten worden opgevolgd.

Openbare Ruimte Water

Geen bezwaren bij het ingediende waterhuishoudkundige plan.

Bouw- en sloopveiligheidsplan

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden moet u een sloop- en bouwveiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Het plan ingevolge artikel 8.7 moet onder andere de volgende onderdelen bevatten:

- 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 ander 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 beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdpzets van de verticale bouwputafscherming en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- 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 dan de waarden, bedoeld in artikel [8.3, tweede en derde lid](#) Bouwbesluit, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel [8.3, vierde lid](#) Bouwbesluit;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel [8.4, eerste lid](#) Bouwbesluit.

N.b. Ook dienen de transportbewegingen te worden afgestemd met Gemeente Nijmegen aangezien het hotel is gesitueerd tussen drukke verkeersknooppunten. Het is dan ook niet toegestaan om de direct aansluitende wegen ten behoeve van de sloop- en bouwwerkzaamheden (zonder toestemming) geheel of gedeeltelijk af te sluiten.

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

Melding sloopvoornemen & sloopveiligheidsplan

Voor het slopen van het bestaande hotel is een sloopmelding noodzakelijk. Onderdeel van de sloopmelding dienen de bouwkundige tekeningen tezamen met enkele kleurenfoto's te zijn alsmede een asbestinventarisatie.

Het betreft hier een andere procedure. Een sloopveiligheidsplan kan als voorwaarde worden opgenomen in de eindbrief melding sloopvoornemen.

Voorkeur gaat ernaaruit in verband met de voortgang om het sloopveiligheidsplan onderdeel uit te laten maken van de sloopmelding.

Brandveiligheid

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

1. De gang op de 1^e tot en met de 5^e verdieping, moet tussen as 2 en 7 voldoen aan de eisen van een extra beschermde vluchtroute.

Bescheiden

Het is noodzakelijk de onderstaande gegevens voor oplevering ter beoordeling bij het bevoegd gezag in te dienen

- Het geografisch paneel.
- Het programma van eisen voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.
- Het programma van eisen voor de CO & LPG detectie in de stallingsgarage.
- Het testrapport van de vliesgevel met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
- De testrapporten van de puiconstructies met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
- Het testrapport van de liftdeuren met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
- De uitvoering van de bluswatervoorziening ter plaatse van de brandweer opstelplaats.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

- A. De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- B. 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.

Openbare Ruimte Water

In deelgebied 2 worden 3 rijen kratten geplaatst. Die rijen kratten worden 1,80 m hoog. Tussen de rijen kratten is ruimte. Op deze manier is er veel infiltratieoppervlak (wanden). De consequentie is wel een beperking voor het verkeer. Het kan een idee zijn de kratten slechts 1,20 m hoog te maken. En de tussenruimtes ook met kratten te vullen. De beperking voor het verkeer kan daardoor wellicht verdwijnen. De berging in de kratten verandert daardoor. Echter vooral het infiltratieoppervlak neemt sterk af.

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:

- 4. vergunning voor het bouwen;
- 5. bouwveiligheidsplan;
- 6. 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
- 7. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 8.1: 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:

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

Artikel 8.3: Geluidhinder

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

Tabel 8.3

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

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

Artikel 8.4: Trillingshinder

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

Artikel 8.5: Stofhinder

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

Artikel 8.7: Veiligheidsplan

Zie hiervoor de voorwaarde inzake indiening van een veiligheidsplan.

Artikel 8.8: Aansturingsartikel afvalscheiding

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

Archeologie

De initiatiefnemer wordt verzocht rekening te houden met het aantreffen van toevalsvondsten. Die moeten verplicht worden gemeld (artikel 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016) bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In dezen volstaat het, de melding te doen bij het Bevoegd Gezag Archeologie van de Gemeente Nijmegen:

bevoegdgezagarcheologie@nijmegen.nl.

Bodem

Bij het uitvoeren van alle grondwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met de richtlijnen in de beoordeling bodemkwaliteit.

Vóór met enige grondwerkzaamheden inzake de nieuwbouw een aanvang mag worden genomen moet een verkennend bodemonderzoek worden ingediend en door het bevoegd gezag positief worden beoordeeld.

Onttrekken en lozen van grondwater

Bij het bouwen beneden de grondwaterstand (bijvoorbeeld bij kelders) dient meestal het grondwater door middel van een bronbemaling tijdelijk verlaagd te worden. Als dit voor uw plan van toepassing is, dan kan het zijn dat u een watervergunning moet aanvragen of een watermelding moet doen.

Bij het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u aan de hand van de vergunningcheck snel te weten komen of voor uw plan een watervergunning nodig is of een watermelding gedaan moet worden. Voor meer informatie, zie: [<> milieu, klimaat en water <> water <> water onttrekken](http://www.gelderland.nl), telefoon: (026) 359 99 99 of e-mail: provincieloket@gelderland.nl.

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).

Omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwwerk brandveilig gebruiken"

Op grond van artikel 2.1, lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken met het oog op de brandveiligheid. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet u doen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

In de bijlage treft u ons brandveiligheidsrapport aan. Hierin vindt u de grondslag voor de toetsing welke wij gebruikt hebben bij de beoordeling van deze aanvraag alsmede de geconstateerde punten waarop het bouwplan strijdig is met de geldende wet- en regelgeving.

Tevens vindt u in de bijlage de lijst met documenten welke door u zijn aangeleverd voor de beoordeling.

Wij hebben het plan getoetst met de door u aangeleverde stukken zoals vermeld in de bijlage. Indien er wijzigingen plaats vinden tijdens of na de bouw kunnen er aanvullende eisen gesteld worden. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid om te bouwen volgens de geldende wet- en regelgeving.

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het ontstoppingsstuk op of nabij de perceelgrens. Voor het aanvragen van de rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

Wij adviseren u eerst contact op te nemen met een kwaliteitsbeheerder riolering van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer: 14024, e-mail: rioolbeheer@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Handelsreclame aanbrengen/gedogen"

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, artikel 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit: "maken of voeren van handelsreclame".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op het op of aan een onroerende zaak (te laten) maken of (te laten) voeren van handelsreclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor een publiek toegankelijke plaats, kan geweigerd worden (zie artikel 2.2, lid 1 sub h en i Wabo jo. artikel 4.6.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Nijmegen):

- indien de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- in het belang van de verkeersveiligheid;
- in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 4.6.2, lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen genoemde toetsingscriteria.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 4.6.2, lid 4 sub a van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Nijmegen).

De commissie Beeldkwaliteit heeft het volgende advies uitgebracht:

"Op 25 april 2019 hebben wij in vervolg de bespreking van 28 februari 2019 (zie adviesbrief d.d. 28-02-2019) in de subcommissie Welstand van de Commissie Beeldkwaliteit bovengenoemd bouwplan besproken. Het plan heeft betrekking op de locatie Neerboscheweg 614 te Nijmegen en omvat het bouwen van hotel Bastion Nijmegen. Op 31 mei 2018 hebben wij het vooroverleg W.Z18.103718.01 voor de vervangende nieuwbouw van Bastion Hotel aan de Neerboscheweg 614 te Nijmegen besproken in Commissie Beeldkwaliteit.

Op uw verzoek hebben wij beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling hebben wij de reguliere criteria van bouwsteen 'W7, stadsvernieuwing en inbreidingslocaties', uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'bijzonder' vanwege de ligging langs een beeldbepalende stedelijke (water)weg van toepassing is op deze locatie.

De volgende opmerkingen zijn op 28 februari 2019 gemaakt:

- het plan is uitgewerkt op basis van de eerder door de plenaire commissie goedgekeurde principeplannen;
- ten aanzien van het nu voorgelegde plan valt op dat de bestaande reclamezuil, in tegenstelling tot de eerder voorgelegde plannen, wordt gehandhaafd. Dit is in strijd met de "Uitwerkingsnota Reclame";
- door op het nieuwe gebouw tweezijdig reclame toe te staan, die op een hoogte van circa 22 meter is geplaatst, achten wij het Bastion Hotel in voldoende mate zichtbaar vanuit diverse richtingen en vanaf de hoofdinvalswegen; Ter plaatse van het hotel komt bij de gebouwentree ook een naamaanduiding.

- het handhaven van de oude reclame, die bovendien nog afwijkt van de nieuwe huisstijl, leidt tot een ongewenste overdaad aan reclame-uitingen en is in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid.

Na bestudering van de aangepaste gegevens zien wij dat de bestaande reclamezuil uit de aanvraag is gehaald. Gelet op het voorgaande, komen wij tot de conclusie dat het bouwplan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij adviseren derhalve positief.”

Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Verkeersveiligheid

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in belang van de verkeersveiligheid (artikel 4.6.2, lid 4 sub b van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Nijmegen).

Het maken of voeren van de gewenste handelsreclame heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed (artikel 4.6.2, lid 4 sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Nijmegen).

Het maken of voeren van de gewenste handelsreclame veroorzaakt minimale overlast voor gebruikers van het in de nabijheid gelegen onroerend goed. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het maken of voeren van handelsreclame (art. 2.2, lid 1 sub h en i 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:

- Uiterlijk op 1 november 2019 dient de bestaande reclamezuil te zijn gesloopt.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.