



D230474514



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 5 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van 293 monumentale woningen op de percelen kadastraal bekend

gemeente NBH00	sectie H	nummer 880
gemeente NBH00	sectie H	nummer 873
gemeente NBH00	sectie H	nummer 880

gelegen in de Afrika- en Bouwmeestersbuur in de wijk Heseveld, plaatselijk bekend als:

- Daniëlsweg 37 t/m 59 (allen oneven) en 99 t/m 123 (allen oneven) te Nijmegen;
- De la Reystraat 1 t/m 21 (allen oneven) te Nijmegen;
- Generaal Smutsstraat 4, 6 en 14 t/m 40 (allen even) te Nijmegen;
- Joubertstraat 1 t/m 23 (allen oneven) en 2 t/m 32 (allen even) te Nijmegen;
- Kaaplandstraat 2 t/m 22 (allen even);
- Transvaalstraat 37 te Nijmegen;
- Bothastraat 1 t/m 35 (allen oneven) en 2 t/m 36 (allen even) te Nijmegen;
- De Wetstraat 1 t/m 35 (allen oneven) en 2 t/m 36 (allen even) te Nijmegen;
- Keldermansstraat 1 t/m 7 (allen oneven) en 2 t/m 8 te Nijmegen;
- Lieven de Keystraat 1 t/m 21 (allen oneven) en 2 t/m 22 te Nijmegen;
- Pieter Postplein 1, 2 en 71 t/m 76 te Nijmegen;
- Vredeman de Vriesstraat 1 t/m 25 (allen oneven) en 2 t/m 42 (allen even) te Nijmegen;
- Com Florisstraat 1 t/m 12 te Nijmegen;
- Jacobsweg 1 t/m 11 (allen even) te Nijmegen;
- Paul Krugerstraat 2 t/m 12 (allen even) te Nijmegen;
- Simon Stevinstraat 2 t/m 26 te Nijmegen; en
- Steven Vennecoolstraat 1 t/m 12 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z22.107641.01.

Besluit

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

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

- A. het doen van handelingen met gevolgen voor een stadsbeeldobject (artikel 2.2 lid 2 Wabo jo. artikel 14 lid 1 van de Erfgoedverordening Nijmegen 2021); en
- B. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo).

Inhoudelijke overwegingen

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

Voorschriften

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

Opmerkingen

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

Publicatie besluit

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

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

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

Procedure

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 Wabo toegepast.

Bezwaar

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

In het bezwaarschrift dienen in ieder geval de volgende gegevens vermeld te worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het bezwaar berust;
5. de handtekening.

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

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 088 – 361 20 00).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 Wabo wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, en er dus een begin kan worden gemaakt met de realisatie van een project, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn (artikel 6.1 lid 2 Wabo). En als gedurende de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan 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, 12 mei 2023

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

Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Monumentenverordening: Handelingen met gevolgen voor een stadsbeeldobject":
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Dossierlijst

Bijlage 1:

Activiteit "Wijzigen van een beschermd stadsbeeld(object)"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het (zie artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo jo artikel 14 lid 1 van de Erfgoedverordening Nijmegen 2021):

- A. slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, of
- B. herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

kan worden geweigerd in het belang van de monumentenzorg (zie artikel 16 van de Erfgoedverordening Nijmegen 2021).

Hieronder gaan wij in op deze mogelijke weigeringsgrond.

Het belang van de monumentenzorg:

Uw plan is laatstelijk op 20 april 2023 beoordeeld door de subcommissie Cultuurhistorie van de Commissie Beeldkwaliteit. De commissie heeft beoordeeld of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of het verenigbaar is met de monumentale kwaliteiten van de stadsbeeldobjecten.

Bij de beoordeling heeft de commissie de reguliere criteria van bouwsteen 'W2 tuinwijk' uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder heeft de commissie rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'bijzonder' van toepassing is op deze locatie.

Het oordeel van de commissie is dat het plan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voorts is zij van oordeel dat de monumentale waarden van de stadsbeeldobjecten niet in onevenredige zin worden aangetast. De commissie heeft derhalve een positief advies afgegeven. 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 om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het wijzigen van een beschermd stadsbeeld(object) (artikel 2.2 lid 2 sub b Wabo jo artikel 14 lid 1 van de Erfgoedverordening Nijmegen):

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:

Uitvoeringsvoorschriften 2005

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden met inachtneming van bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Uitvoeringsvoorschriften 2005.

Onbekende onderdelen met (cultuur)historische waarde

Het kan zijn dat u tijdens de verandering, vernieuwing of restauratie, tot dan toe onbekende onderdelen van het gebouw aantreft, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten. Als dat het geval is, moet u dit binnen 3 dagen meedelen aan de Directie Grondgebied, afdeling Stadsontwikkeling, Bureau Archeologie & Monumenten, Postbus 9105, 6500 HG NIJMEGEN.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 2:
Activiteit "Het 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.

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 lid 8 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).

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening. 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 lid 3 of 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen West" en de facetbestemmingsplannen "facetbestemmingsplan Kamerverhuur", "facetbestemmingsplan Archeologie" en "facetbestemmingsplan Parkeren". Er zijn geen strijdigheden geconstateerd. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

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 lid 1 sub a van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is laatstelijk op 20 april 2023 beoordeeld door de subcommissie Cultuurhistorie van de Commissie Beeldkwaliteit. De commissie heeft beoordeeld of het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of het verenigbaar is met de monumentale kwaliteiten van de stadsbeeldobjecten.

Bij de beoordeling heeft de commissie de reguliere criteria van bouwsteen 'W2 tuinwijk' uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder heeft de commissie rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'bijzonder' van toepassing is op deze locatie.

Het oordeel van de commissie is dat het plan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voorts is zij van oordeel dat de monumentale waarden van de stadsbeeldobjecten niet in onevenredige zin worden aangetast. De commissie heeft derhalve een positief advies afgegeven. 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 (artikel 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 geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

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.

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 bijvoorbeeld 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:

1. vergunning voor het bouwen;
2. bouwveiligheidsplan;
3. 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
4. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Artikel 8.2: Veiligheid in de omgeving

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

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

Renovatie-, verbouw-, en sloopwerkzaamheden aan een gebouw ouder dan 1994

In het Asbestverwijderingsbesluit 2005 staat dat degene die een bouwwerk geheel of gedeeltelijk uit elkaar neemt of laat nemen, moet beschikken over een asbestinventarisatierapport als hij weet of redelijkerwijs kan weten dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevindt.

Is het gebouw vóór 1994 gebouwd? Dan kan bij de bouw asbest gebruikt zijn en is er dus redelijkerwijs een kans dat er asbest aanwezig is. Vóór aanvang van de Renovatie-, verbouw-, en/of sloopwerkzaamheden dient er een asbestinventarisatierapport te zijn.

Sloopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen. Meer informatie over de procedure voor een sloopmelding is te vinden in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 (www.bouwbesluitonline.nl).

Het slopen zonder sloopmelding kan betekenen dat de werkzaamheden worden stilgelegd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Het slopen zonder een sloopmelding is een strafbaar feit waarvoor de ODRN een proces-verbaal zal opmaken. Bovendien zijn de overtredingen rondom het verwijderen van asbest aangemerkt als 'economisch delict'!

Bijlage 3:

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z22.107641.01

Afrika- en Bouwmeestersbuurt in de Wijk Heseveld te Nijmegen -
veranderen 293 woningen

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D220937885	05/10/2022	Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning
D220937872	05/10/2022	Adressen waarop aanvraag betrekking heeft
D230315456	24/03/2023	Memo Boorpatronen gevelisolatie per woningtype – versie 22/3/2023
D230311715	24/03/2023	Toelichting isolatiesysteem
D220937884	05/10/2022	Toelichting spouwisolatie
D221280980	20/12/2022	Onderzoek spouwmuur isolatie Peutz - Rapportnr. H 8724-2-RA d.d. 13 december 2022
D221280981	20/12/2022	20210306GK IsoPlusParels 13
D221280983	20/12/2022	Rd-waarden - IsoPlusParels d.d. 30-11-2020
D230311718	24/03/2023	Verklaring IsoPlusEcoParels Spouwmuurisolatie - Attest2121-A10
D230311713	24/03/2023	Kwaliteitscriteria thermisch isoleren
D221280984	20/12/2022	SKGIKOB.010999.02.NL spouw Duits isolatie
D230474558		Uitvoeringsvoorschriften monumenten