



W.Z21.106416.01 / D211248237

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 10 augustus 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dakopbouw, nokverhoging en een dakkapel op het perceel kadastraal bekend;

gemeente Neerbosch

sectie A

nummer 2229

plaatselijk bekend als Maasstraat 3 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z21.106416.01.

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".

Verder besluiten wij dat de zonnepanelen vergunningvrij geplaatst kunnen worden op grond van art. 2 lid 7 Bijlage II Bor.

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 verstreekte 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 verstreekte 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).

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 Oud West 2015". 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, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is door de secretaris van de Commissie Beeldkwaliteit, onder verantwoordelijkheid van deze commissie, beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van bouwsteen 'W3 Gemengde bebouwing', uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'Luw' van toepassing is op deze locatie.

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 geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

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.

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.

Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met het civielrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).

Voorbeeld 1: Ondanks een vergunning om te mogen bouwen, kunt u door uw buurman aangesproken worden als het bouwplan voorziet in ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erf grens,

Voorbeeld 2: Als u geen eigenaar bent van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft u waarschijnlijk toestemming van de eigenaar nodig om te bouwen.

In zijn algemeenheid merken wij op dat privaatrechtelijke aspecten tussen belanghebbenden onderling geregeld moeten worden.

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 website van de gemeente Nijmegen (<https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/>).

Slopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een slopmelding 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 slopmelding is te vinden in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 (www.bouwbesluitonline.nl).

Het slopen zonder slopmelding kan betekenen dat de werkzaamheden worden stilgelegd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Het slopen zonder een slopmelding 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'!

Publicatie

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 omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bezwaarmogelijkheid

Gedurende zes weken, die ingaat op de dag na bekendmaking, kan een belanghebbende een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, afdeling Juridische Zaken, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen.

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'. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

In het bezwaarschrift 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 bezwaar berust;
5. de handtekening.

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.

Individuele burgers kunnen het verzoek ook digitaal indienen via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/> (onder "Digitaal procederen - Rechtbanken sector bestuursrecht"). Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Advocaten en gemachtigden namens een bedrijf of een organisatie kunnen hier geen gebruik van maken.

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.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na haar bekendmaking (art. 6.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

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, 5 november 2021

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:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:02-11-2021)

Betreft dossier:

W.Z21.106416.01

Maasstraat 3 te Nijmegen – het bouwen van een dakopbouw,
nokverhoging en een dakkapel

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D211098022	10/08/2021	Berekening; bouwbesluit
D211098023	10/08/2021	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D211205839	07/10/2021	Tekeningen; bestaande en nieuwe tekeningen
D211222873	20/10/2021	Constructie; statische berekening



W.Z21.106416.01 / D211248237

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 10 augustus 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het bouwen van een dakopbouw, nokverhoging en een dakkapel op het perceel kadastraal bekend;

gemeente Neerbosch sectie A nummer 2229

plaatselijk bekend als Maasstraat 3 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z21.106416.01.

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".

Verder besluiten wij dat de zonnepanelen vergunningvrij geplaatst kunnen worden op grond van art. 2 lid 7 Bijlage II Bor.

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, 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).

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 Oud West 2015". 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, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw plan is door de secretaris van de Commissie Beeldkwaliteit, onder verantwoordelijkheid van deze commissie, beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van bouwsteen 'W3 Gemengde bebouwing', uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'Luw' van toepassing is op deze locatie.

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 geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

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.

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.

Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met het civielrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).

Voorbeeld 1: Ondanks een vergunning om te mogen bouwen, kunt u door uw buurman aangesproken worden als het bouwplan voorziet in ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erf grens,

Voorbeeld 2: Als u geen eigenaar bent van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft u waarschijnlijk toestemming van de eigenaar nodig om te bouwen.

In zijn algemeenheid merken wij op dat privaatrechtelijke aspecten tussen belanghebbenden onderling geregeld moeten worden.

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 website van de gemeente Nijmegen (<https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/>).

Slopmelding

Het is verboden om zonder of in afwijking van een slopmelding 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 slopmelding is te vinden in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 (www.bouwbesluitonline.nl).

Het slopen zonder slopmelding kan betekenen dat de werkzaamheden worden stilgelegd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Het slopen zonder een slopmelding 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'!

Publicatie

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 omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bezwaarmogelijkheid

Gedurende zes weken, die ingaat op de dag na bekendmaking, kan een belanghebbende een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, afdeling Juridische Zaken, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen.

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'. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

In het bezwaarschrift 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 bezwaar berust;
5. de handtekening.

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.

Individuele burgers kunnen het verzoek ook digitaal indienen via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/> (onder "Digitaal procederen - Rechtbanken sector bestuursrecht"). Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Advocaten en gemachtigden namens een bedrijf of een organisatie kunnen hier geen gebruik van maken.

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.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na haar bekendmaking (art. 6.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

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, 5 november 2021

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:

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:02-11-2021)

Betreft dossier:

W.Z21.106416.01

Maasstraat 3 te Nijmegen – het bouwen van een dakopbouw,
nokverhoging en een dakkapel

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D211098022	10/08/2021	Berekening; bouwbesluit
D211098023	10/08/2021	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D211205839	07/10/2021	Tekeningen; bestaande en nieuwe tekeningen
D211222873	20/10/2021	Constructie; statische berekening

Bouwbesluitberekeningen

project 2128 opbouw Nijmegen
 adres Maasstraat 3 6541 ZB Nijmegen
 datum 10-8-2021
 versie V01



OPPERVLAKTEN (nieuwe ruimten)

Nr	Ruimte			Gebruiksoppervlak (m ²)	Verblijfsgebied (m ²)
2.01	overloop	verkeersruimte	VKR	1,8	
2.02	bergruimte	bergruimte	BR	1,7	
2.03	kast	bergruimte	BR	1,0	
2.04	slaapkamer	verblijfsruimte	VR	13,2	13,2
2.06	badkamer	sanitaire ruimte	SR	5,3	
totaal				23,0	13,2

DAGLICHT (nieuwe ruimten)

Nr	Ruimte		Opp. (m ²)	A _d (m ²)	C _b	C _u	A _e (eis) (m ²)	A _e (m ²)
2.04	slaapkamer	verblijfsruimte	13,2	2,4	0,86	1	1,3	2,1

VENTILATIE (nieuwe ruimten)

Nr	Ruimte			Gebruiksoppervlak (m ²)	Ventilatie eis (dm ³ /s)	Toevoer nv (dm ³ /s)	Afvoer mv (dm ³ /s)
2.01	overloop	verkeersruimte	VKR	1,8	geen eis		
2.02	bergruimte	bergruimte	BR	1,7	geen eis		
2.03	kast	bergruimte	BR	1,0	geen eis		
2.04	slaapkamer	verblijfsruimte	VR	13,2	9,2	9,2	9,2 *
2.06	badkamer	sanitaire ruimte	SR	5,3	14,0	10,0	24,0

Toevoer (natuurlijke ventilatie) door ventilatieroosters in het glas (Duco Smart 60)

Afvoer (mechanische ventilatie) door een ventilatiebox (Itho Daalderop (singleflow) CVE ECO RFT S)

* in combinatie met spleet onder de deur (2 cm, tenzij anders aangegeven)




Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen
Telefoon 024-7517700
E-mail info@odrn.nl

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen



Datum
5 november 2021

Ons kenmerk
OD40 /
W.Z21.106416.01 /
D211245323

Contactpersoon



Onderwerp
Begeleidende brief besluit.

Datum uw brief

Telefoonnummer



Adres
Maasstraat 3 te Nijmegen



Op 10 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dakopbouw, nokverhoging en een dakkapel op de locatie: Maasstraat 3 te Nijmegen.

Wij hebben een beslissing genomen over uw aanvraag. Een exemplaar van het besluit treft u hierbij aan.

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>.

Start- en gereedmelding van de werkzaamheden

De werkzaamheden moeten worden gemeld, zodat de Omgevingsdienst Regio Nijmegen weet wanneer er wordt gestart en of het werk gereed is.

Ten minste twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden meldt u dit met:

- het antwoordformulier "Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning", of
- een e-mail naar bouwinspecties@odrn.nl onder vermelding van het zaaknummer W.Z21.106416.01.

Uiterlijk op de eerste werkdag na het gereed zijn van de werkzaamheden meldt u dit met:

- het antwoordformulier "Gereedmeldingsformulier Omgevingsvergunning", of
- een e-mail naar bouwinspecties@odrn.nl onder vermelding van het zaaknummer W.Z21.106416.01.

Verschuldigde leges

Op grond van de legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een rekening toegezonden, waarmee u de leges kunt overmaken. Hierop staat ook vermeld op welke manier u hier bezwaar tegen kunt maken.

Geen controle

De gemeente draagt zorg voor een veilige, gezonde, duurzame en aantrekkelijke fysieke leefomgeving en doet dit door risico's voor de fysieke leefomgeving beheersbaar te maken en houden.

Daarvoor worden de risico's voor de leefomgeving goed afgewogen. Aan de hand van die risico's bepaalt de gemeente welke zaken voorrang krijgen.

Dat zijn die gevallen waarin de risico's het grootst zijn wanneer de regels niet worden nageleefd. Uw plan behoort niet tot deze gevallen.

Wij inspecteren uw plan daarom op dit moment niet. Het kan zijn dat wij in de toekomst naar aanleiding van klachten alsnog een controle uitvoeren.

U moet de werkzaamheden volgens de omgevingsvergunning uitvoeren en bent zelf verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan.

Verdere procedure

Hiermee sluiten wij de procedure af.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met

Zaaknummer

Uw dossier is geregistreerd onder zaaknummer W.Z21.106416.01. Vermeld alstublieft dit nummer, als u contact met ons opneemt.

Hoogachtend,

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

Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage(n):

- Besluit
- Antwoordformulier "Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning"
- Antwoordformulier "Gereedmeldingsformulier Omgevingsvergunning"

Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning

Vul dit ten minste twee werkdagen voor de feitelijk aanvang van de werkzaamheden in en stuur dit op naar:

**Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen**

Vergunninghouder omgevingsvergunning

M. G.



Hierbij meld ik dat de werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, starten op:

Het betreft de locatie Maasstraat 3 te Nijmegen.

Omgevingsvergunning verleend d.d. 5 november 2021.

Bij u bekend onder zaaknummer W.Z21.106416.01.

Plaats _____ , Datum _____

Handtekening vergunninghouder

Gereedmeldingsformulier Omgevingsvergunning

Vul dit formulier uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden in en stuur dit op naar:

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

 nning

Hierbij meld ik dat de werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn gereedgekomen op:

Het betreft de locatie Maasstraat 3 te Nijmegen.

Omgevingsvergunning verleend d.d. 5 november 2021.

Bij u bekend onder zaaknummer W.Z21.106416.01.

Ondergetekende verklaart hierbij tevens dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning.

Plaats _____, Datum _____

Handtekening vergunninghouder

commissie beeldkwaliteit

adviescommissie voor cultuurhistorie & ruimtelijke inrichting en vormgeving



D211207483
W.Z21.106416.01

secretariaat
postbus 9105
6500 HG Nijmegen

☎ 14024
✉ cie.bk@nijmegen.nl

kenmerk
W.Z21.106416.01

datum
11-10-2021

onderwerp

Maasstraat 3 te Nijmegen
realiseren van een nokverhoging en het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde

Positief, mandaat

Geacht College,

Op 7 oktober 2021 heeft de Commissie Beeldkwaliteit het bovengenoemde bouwplan besproken. De commissie heeft het plan vooralsnog negatief beoordeeld. De voorwaarden die zij heeft gesteld om tot een positief advies te komen zijn als volgt:

- De voorgestelde dakkapel aan de achterzijde van de woning is nog te groot voor het dakvlak waar het op gepositioneerd is. De commissie adviseert om tenminste 0,5 m uit het zijdakvlak te blijven (bedraagt nu c.a. 0,3 m).
- Tot slot adviseert de commissie om staande ramen toe te passen in de dakkapel aan de achterzijde van de woning. Staande ramen sluiten beter aan op de architectuur van de woning.

Zij heeft het secretariaat mandaat gegeven om te beoordelen of het hierop aangepaste bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Een gewijzigd plan is inmiddels ontvangen.

Met verwijzing naar de adviesbrief van de Commissie Beeldkwaliteit d.d. 7 oktober 2021 bericht ik u dat ik het aangepaste bouwplan positief beoordeeld heb. De genoemde voorwaarden zijn in het plan verwerkt. De afstand tot de zijkant van het dakvlak is vergroot en bedraagt 0,5 m. Tevens is de kozijnindeling aangepast (er zijn nu staande ramen toegepast).

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aangepaste bouwplan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat u bij de besluitvorming op de aanvraag om vergunning op basis van deze brief én de eerdere brief van de Commissie Beeldkwaliteit een positief standpunt kunt innemen ten aanzien van de welstandstoets.

Namens de Commissie Beeldkwaliteit,


secretaris

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6302629
Aanvraagnaam	Opbouw Maasstraat Nijmegen
Uw referentiecode	2128

Ingediend op	10-08-2021
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Aanvraag voor het plaatsen van een opbouw, nokverhoging en dakkapel aan de Maasstraat 3 te Nijmegen. Op 1 juli is er een vooroverleg aangevraagd (W.Z21.105340.01) contactpersoon: ██████████, waarin positief is geadviseerd.
---------------------	--

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Nijmegen
Postadres:	Postbus 9105 6500 HG Nijmegen
Telefoonnummer:	14024
Faxnummer:	024-3293434
E-mailadres:	olo@odrn.nl
Website:	www.nijmegen.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens


Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

 Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	6541ZB
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Maastraat
Plaatsnaam	Nijmegen
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee



Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? Ja
 Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting bestaande zolder met kap wordt vergroot

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 113

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 134

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 266

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m³ na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 345

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 102

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 76

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. zie tekeningen

10 Mondeling toelichten

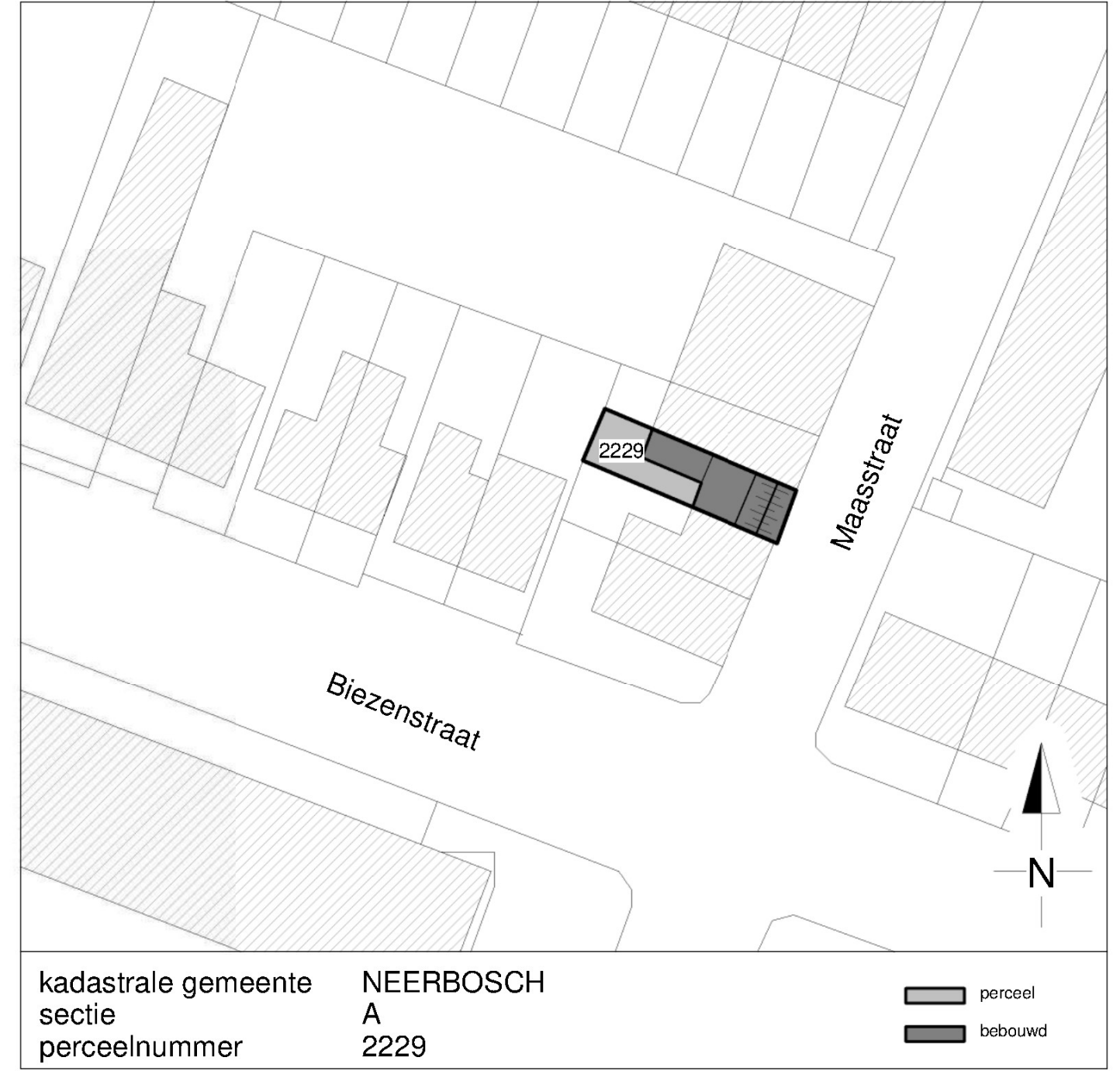
Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester. Ja
 Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
2128_Nijmegen_opbouw_TEK_pdf	2128 Nijmegen opbouw TEK.pdf	Anders Overige gegevens veiligheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid Kwaliteitsverklaringen	10-08-2021	In behandeling
2128_Nijmegen_opbouw_BBSL_pdf	2128 Nijmegen opbouw BBSL.pdf	Anders Installaties Gezondheid	10-08-2021	In behandeling



foto

kadastrale kaart

Opdrachtgever



opbouw Maasstraat Nijmegen
foto en kadastrale kaart


datum 8-9-2021
formaat A3
schaal 1:500

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-01

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

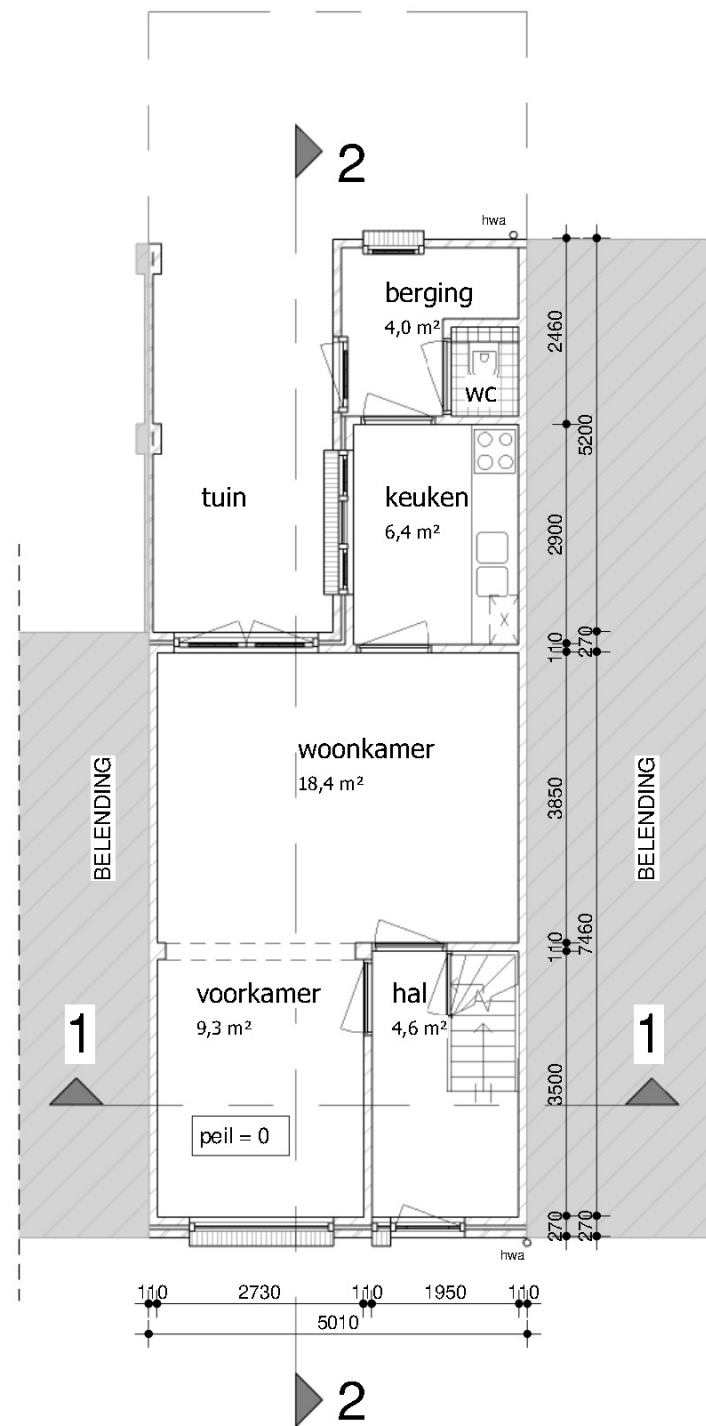
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum



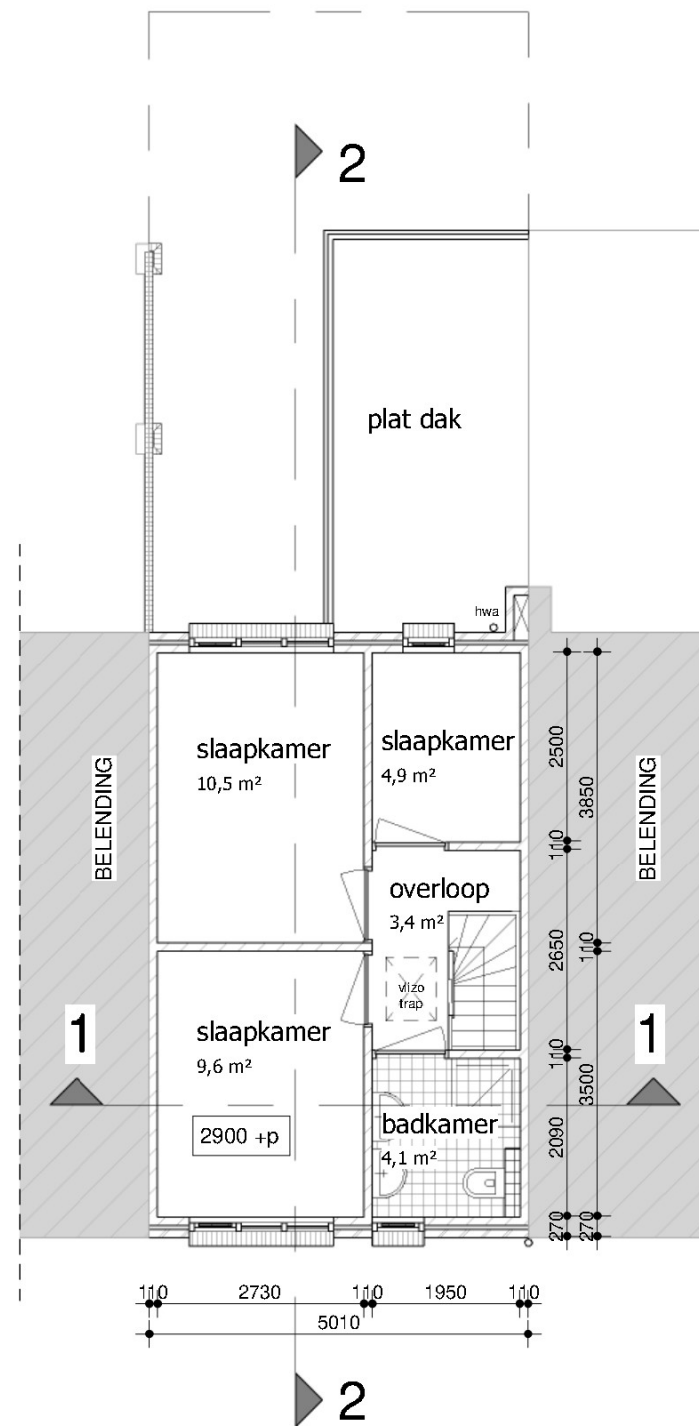
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

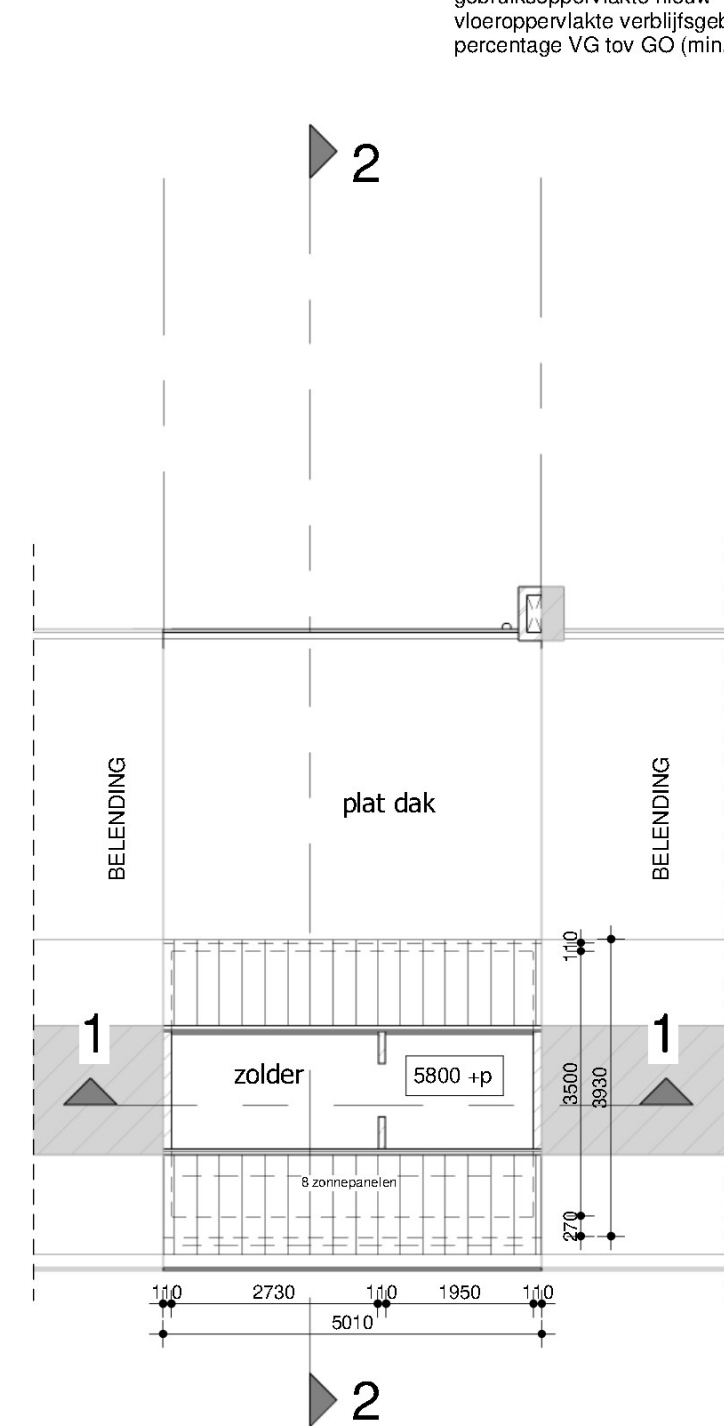
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 8-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-02

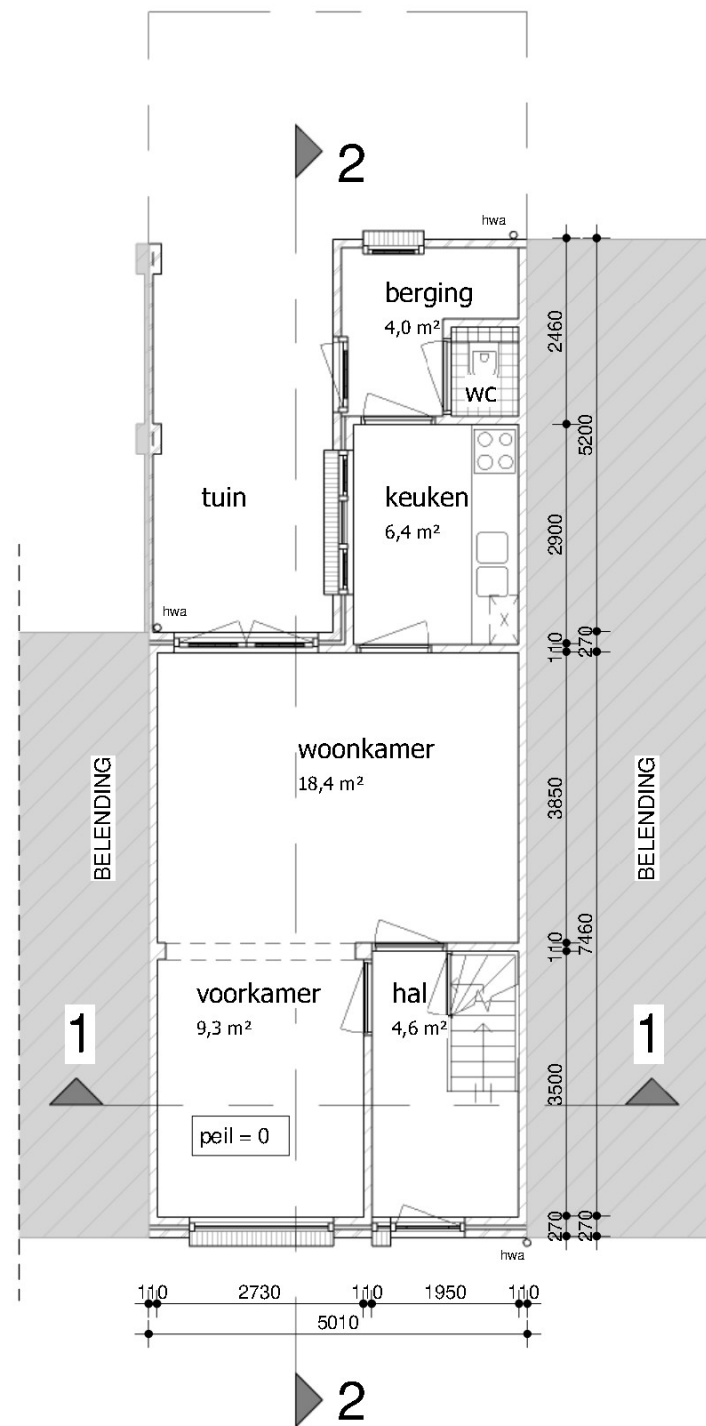
Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

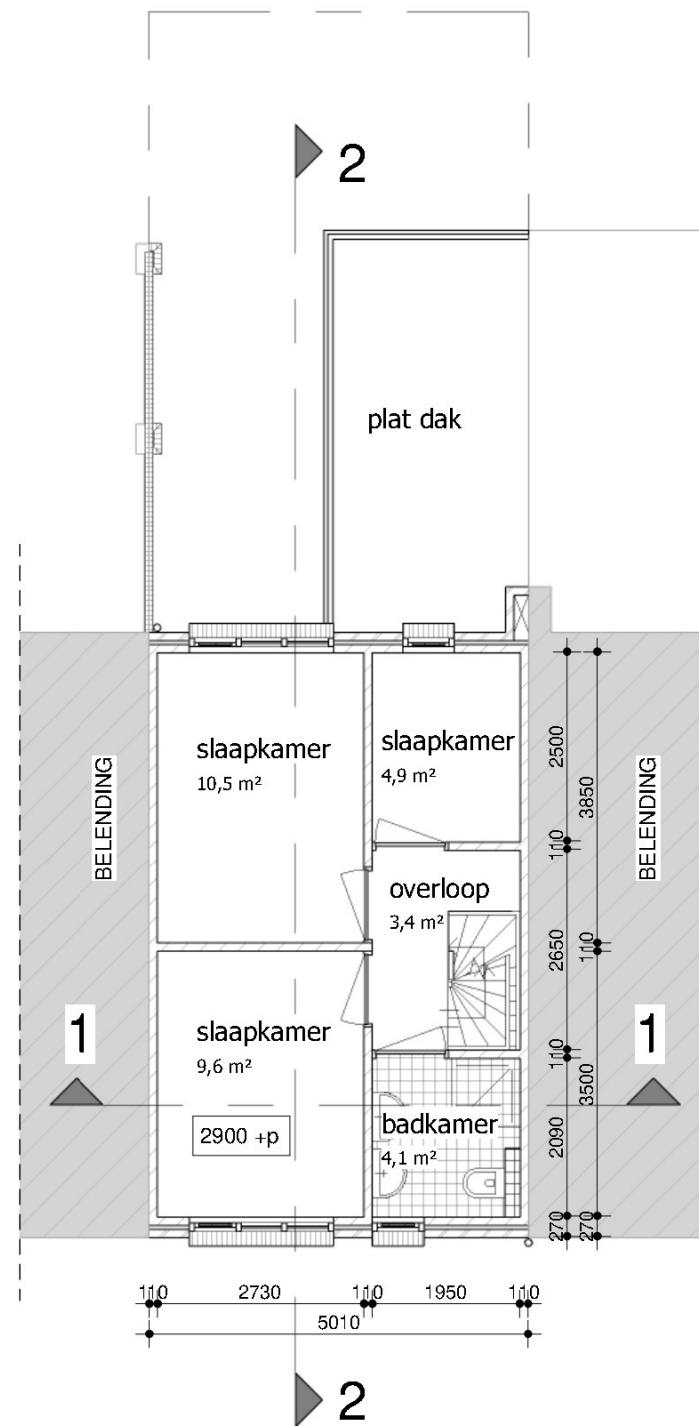
K2 Architecten
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

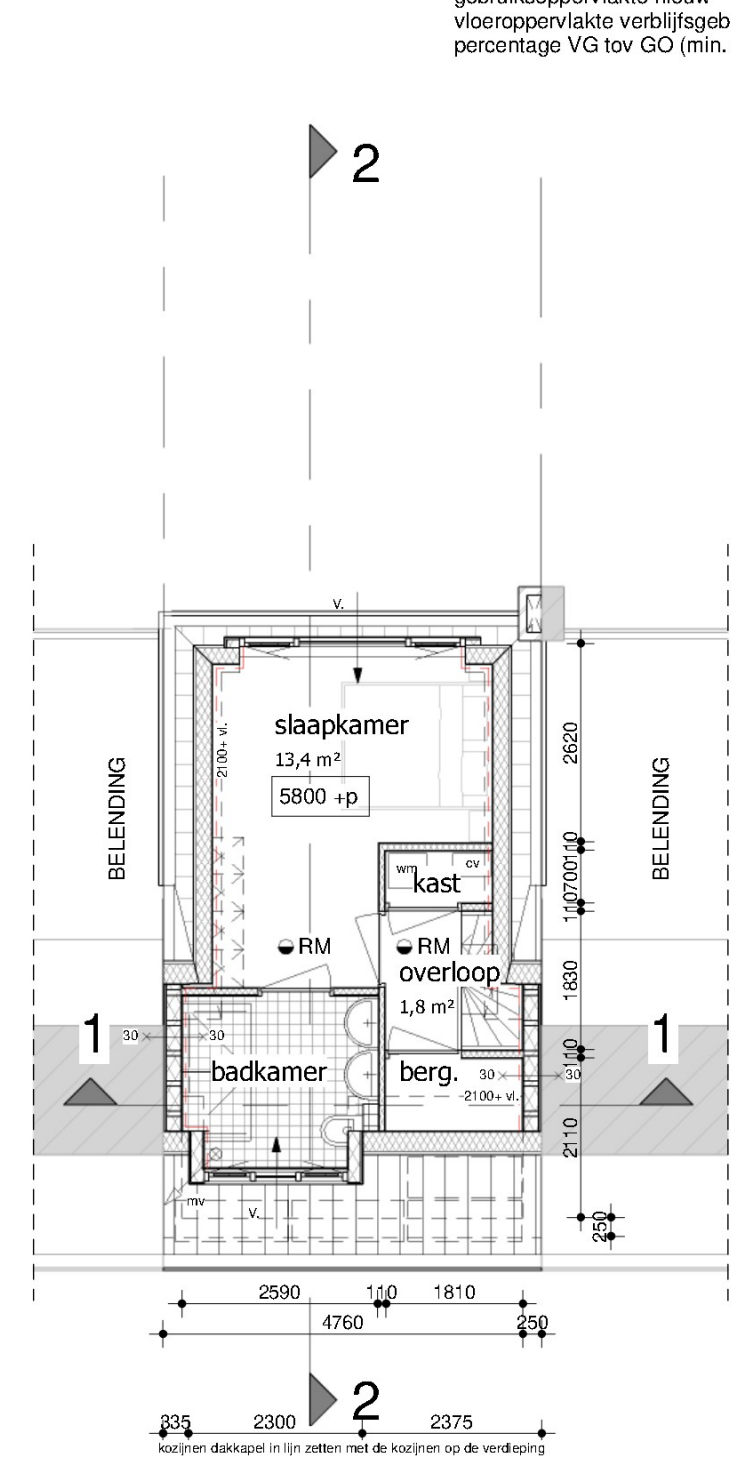
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond (ongewijzigd)



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden nieuwe situatie

datum 8-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-03

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



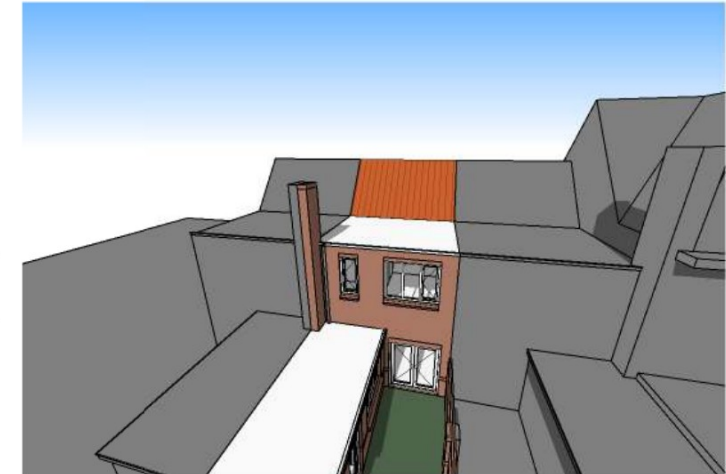
voorgevel (oost)



achtergevel (west)



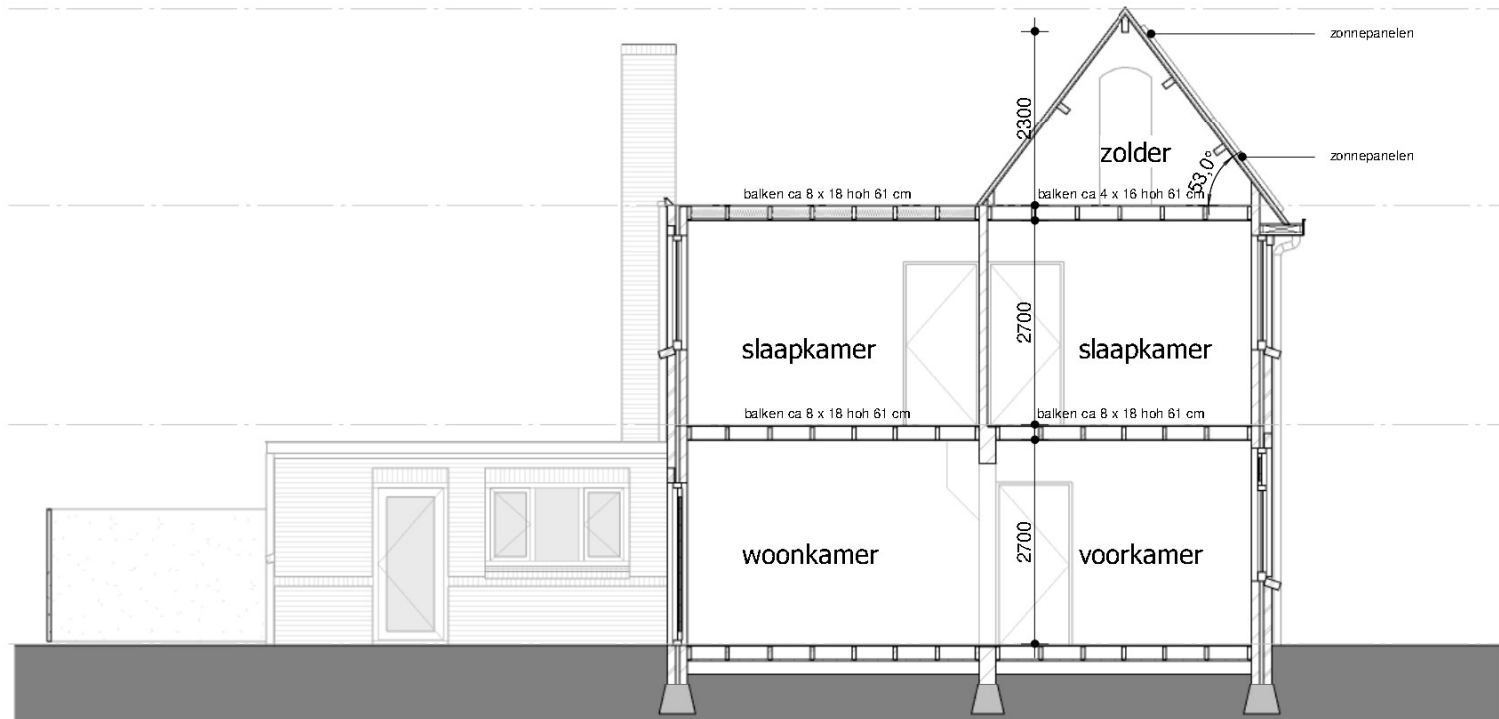
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

materiaal- en kleurgebruik bestand

gevels	metselwerk	oranje / rood
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
deuren	hout	blauw
raamdorpel	metselwerk	oranje / rood
rollaag	metselwerk	oranje / rood
dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
plat dak	bitumen	zwart
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten en doorsneden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 8-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-05

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

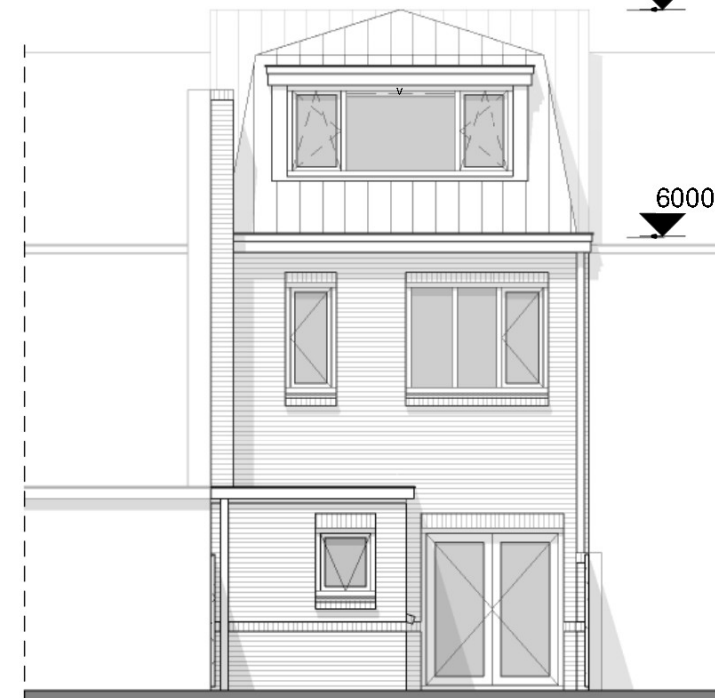
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



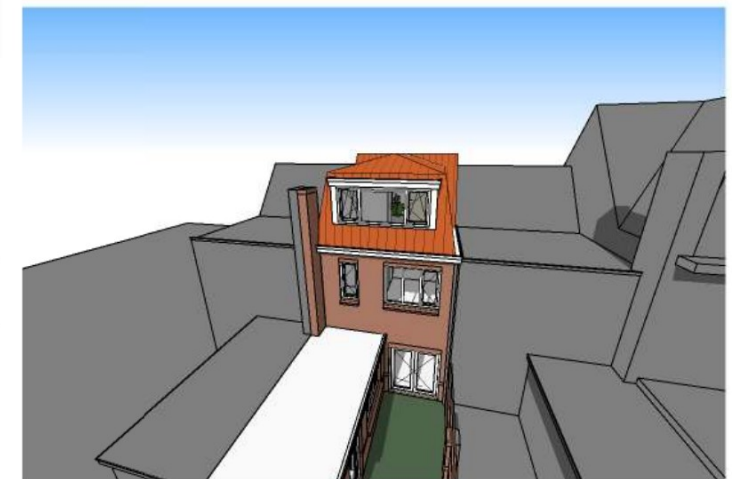
voorgevel (oost)



achtergevel (west)



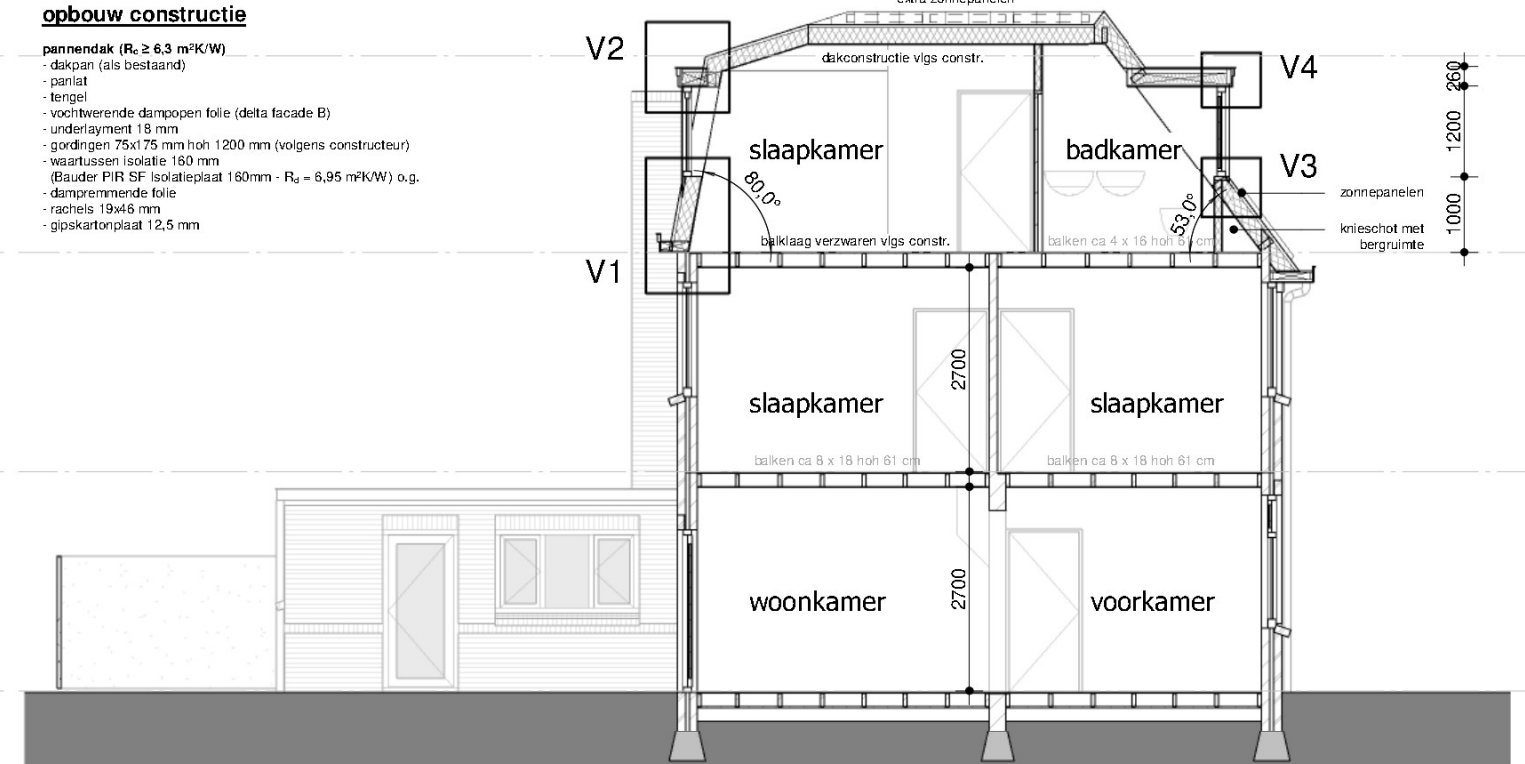
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

opbouw constructie

- pannendak ($R_e \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- dakpan (als bestaand)
- panlat
- tengel
- vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
- underlayment 18 mm
- gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur)
- waartussen isolatie 160 mm (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - $R_e = 6,95 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
- dampremmende folie
- rachels 19x46 mm
- gipskartonplaat 12,5 mm

materiaal- en kleurgebruik nieuw

dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
zijwangen	hout	wit

R_e-waarden nieuwe onderdelen

vloer	$R_e \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
gevel	$R_e \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
dak	$R_e \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
glas	$U_{\text{glas}} = 1,1 \text{ W (m}^2\text{K)}$

Opdrachtgever



opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten nieuwe situatie

datum 8-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-06

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl

commissie beeldkwaliteit

adviescommissie voor cultuurhistorie & ruimtelijke inrichting en vormgeving



D211202192
W.Z21.106416.01

secretariaat
postbus 9105
6500 HG Nijmegen

☎ 14024
✉ cie.bk@nijmegen.nl

kenmerk
W.Z21.106416.01

datum
7-10-2021

onderwerp

Maasstraat 3 te Nijmegen

realiseren van een nokverhoging en het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde

Negatief, mandaat

Geacht College,

Op 7 oktober 2021 hebben wij in vervolg de besprekingen van 16 september 2021 (zie adviesbrief d.d. 16-09-2021) in de subcommissie Welstand van de Commissie Beeldkwaliteit bovengenoemd bouwplan besproken. Het plan heeft betrekking op de locatie Maasstraat 3 te Nijmegen en omvat het realiseren van een nokverhoging en het plaatsen van een dakkapellen. Het plan is ter vergadering toegelicht door de architect.

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 "W3 gemengde bebouwing", uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau "Luw" van toepassing is op deze locatie.

In de commissievergadering van 16 september 2021 zijn de navolgende opmerkingen gemaakt:

- De commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid waarmee het bouwplan is ontworpen;
- De commissie constateert dat het bestaande dak wordt verhoogd, hierdoor wordt de verhouding van het (verhoogde) dak ten opzichte van de onderbouw te groot. Geadviseerd wordt om de hoogte van het (nieuwe) dak zoveel mogelijk te beperken;
- De dakkapel aan de achterzijde van de woning wordt vrij groot ten opzichte van het dakvlak waarop het gepositioneerd is. De commissie adviseert om de afmetingen van de dakkapel te beperken;
- Verder adviseert de commissie om de detaillering van de dakkapellen te verfijnen (slanker maken), zodat deze meer aansluit op de bestaande architectuur van de woning.

Na bestudering van de stukken en de toelichting hierop te hebben vernomen constateren wij dat de tekeningen zijn aangepast. Wij zien aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

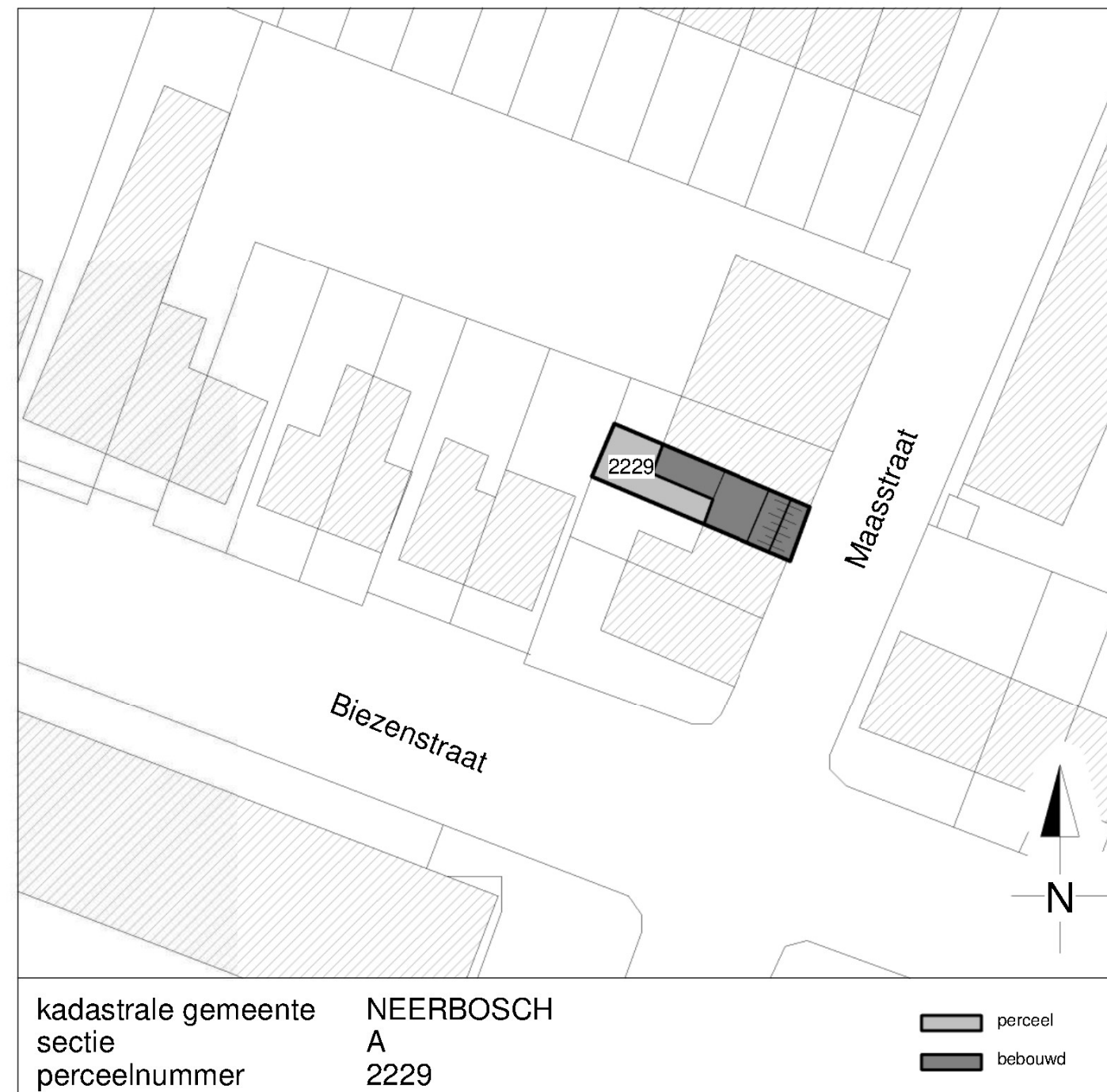
- De commissie constateert dat het volume van de uitbouw is beperkt, wat een positief effect heeft op het totaalbeeld.
- Echter de voorgestelde dakkapel aan de achterzijde van de woning is nog te groot voor het dakvlak waar het op gepositioneerd is. De commissie adviseert om tenminste 0,5 m uit het zijdakvlak te blijven (bedraagt nu c.a. 0,3 m).
- Tot slot adviseert de commissie om staande ramen toe te passen in de dakkapel aan de achterzijde van de woning. Staande ramen sluiten beter aan op de architectuur van de woning.

Gelet op het voorgaande, zijn wij in principe positief over het voorliggende bouwplan. De genoemde aanpassingen ten aanzien van de grote van de dakkapel en de raamindeling zijn echter noodzakelijk om tot een positief advies te komen. Het is niet nodig om het hierop aangepaste plan nogmaals aan onze commissie voor te leggen; wij verlenen mandaat aan ons secretariaat om te beoordelen of het voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Namens de Commissie Beeldkwaliteit,



secretaris



foto

kadastrale kaart

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
foto en kadastrale kaart

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 10-8-2021
formaat A3
schaal 1:500

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-01

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

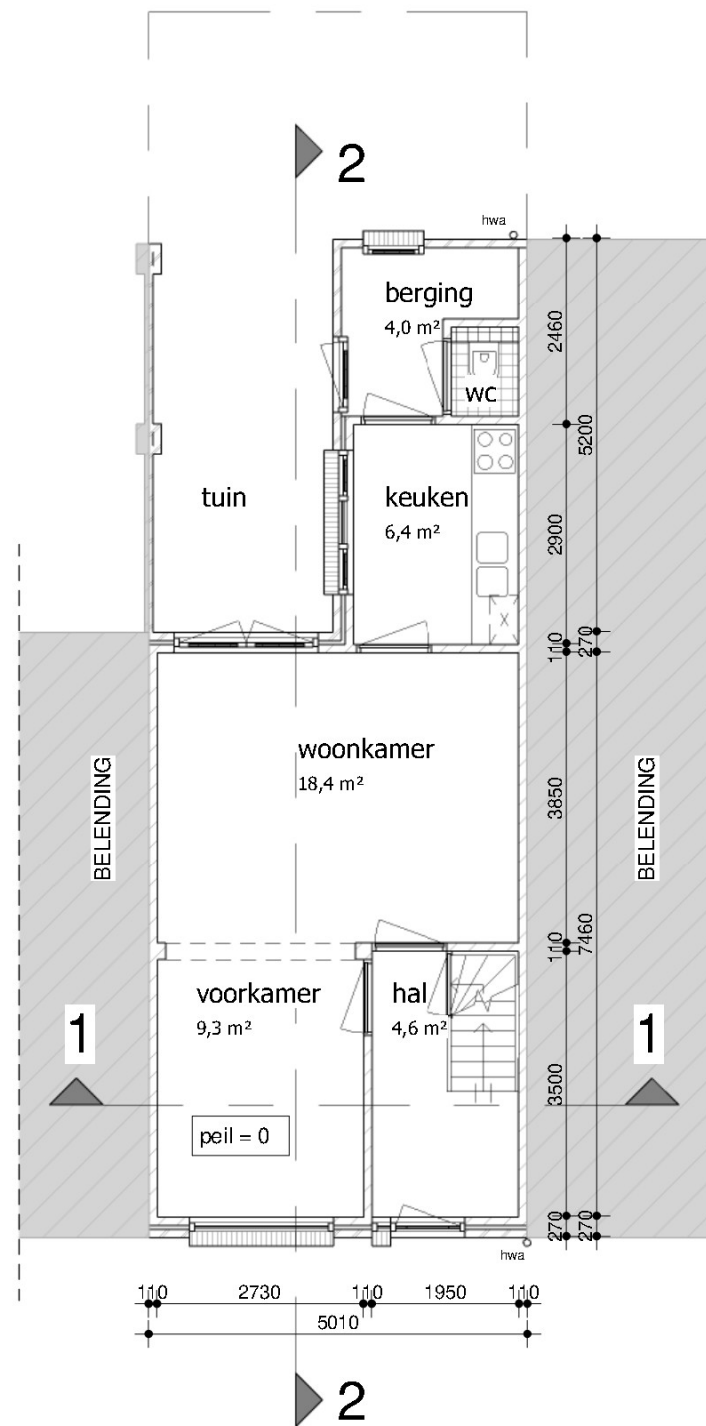
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

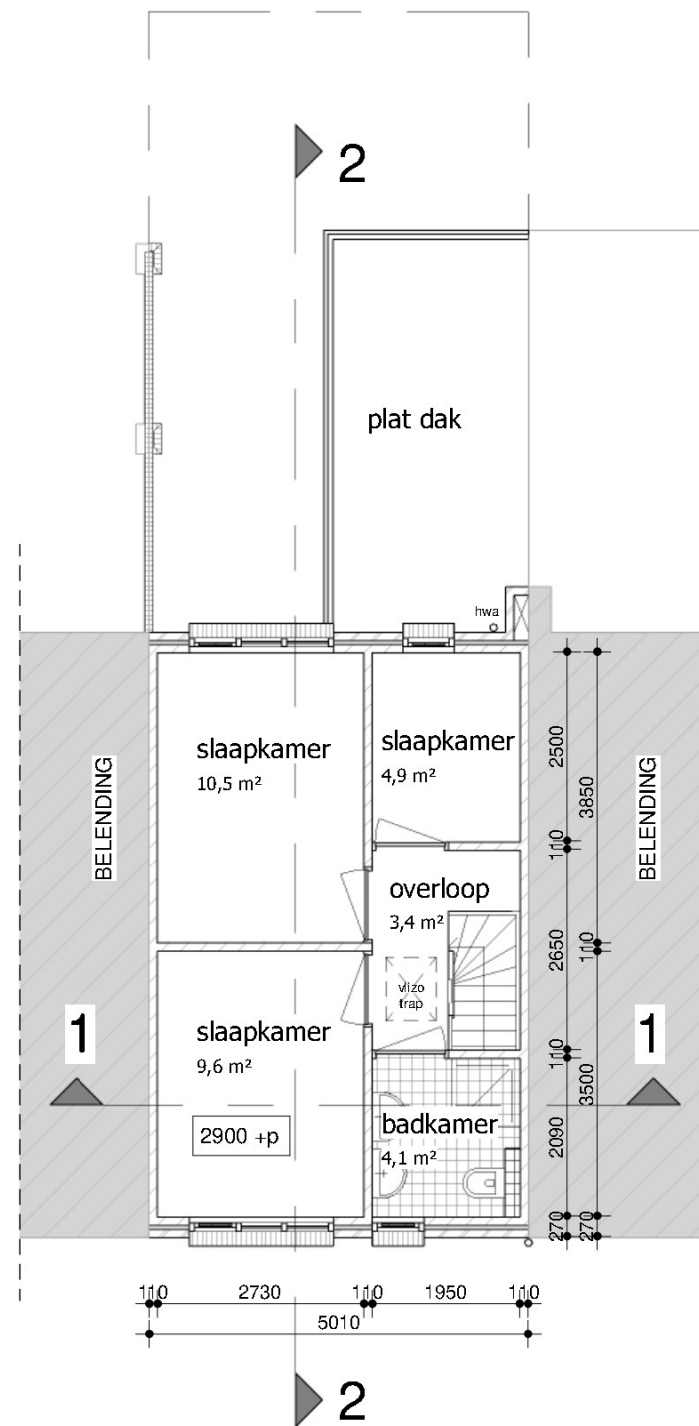
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

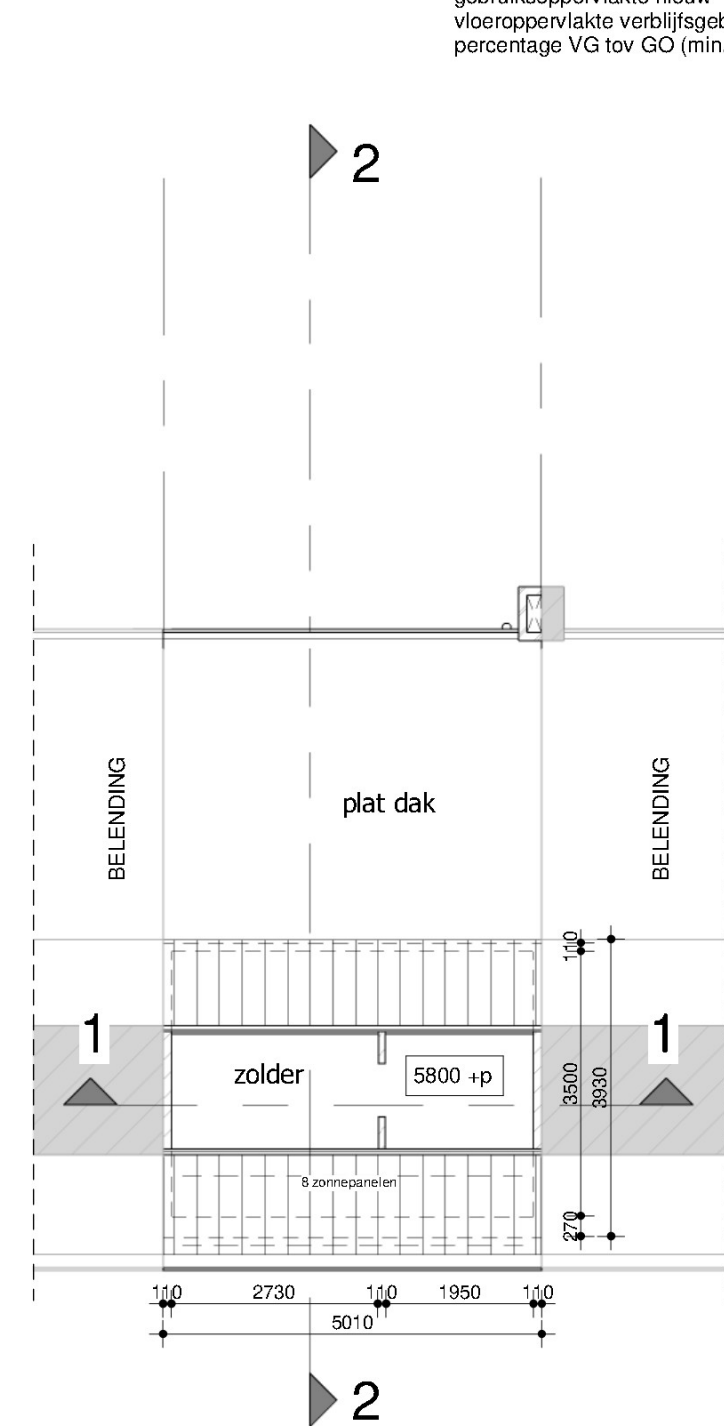
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 10-8-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-02

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

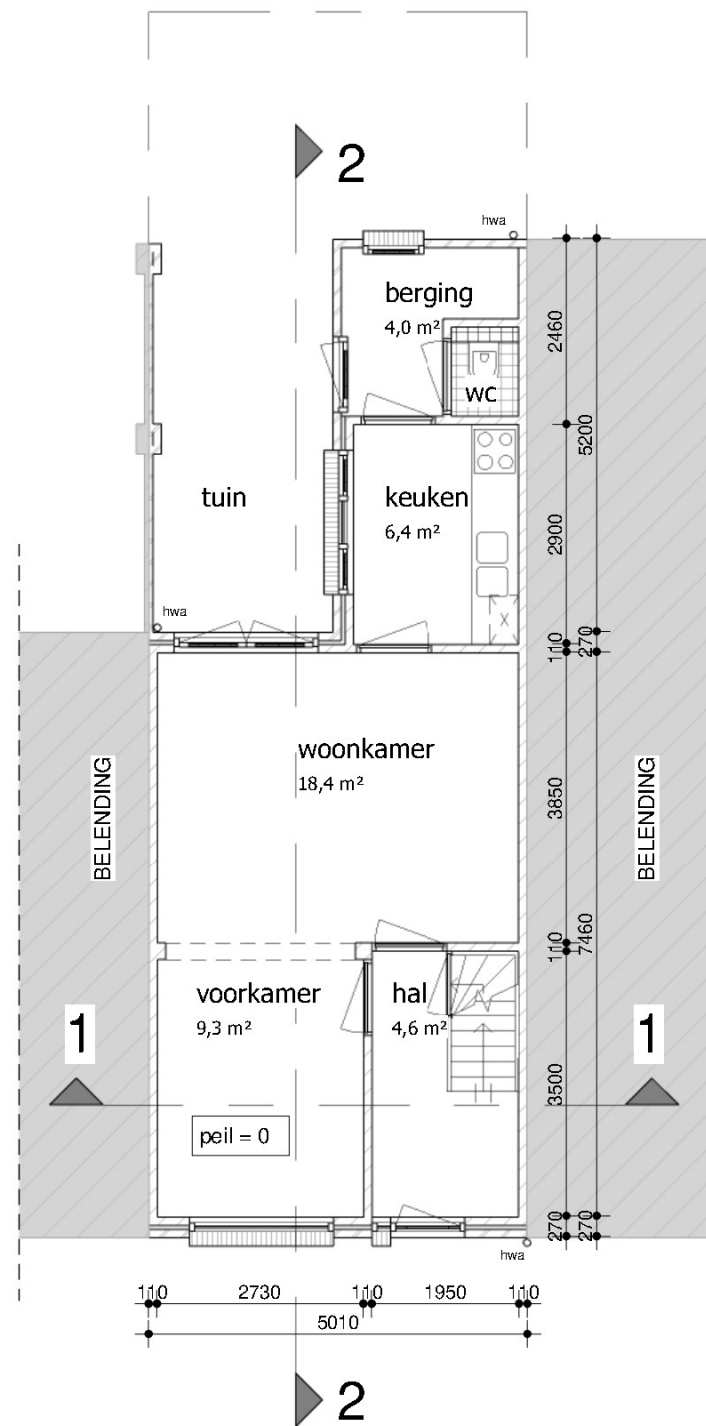
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

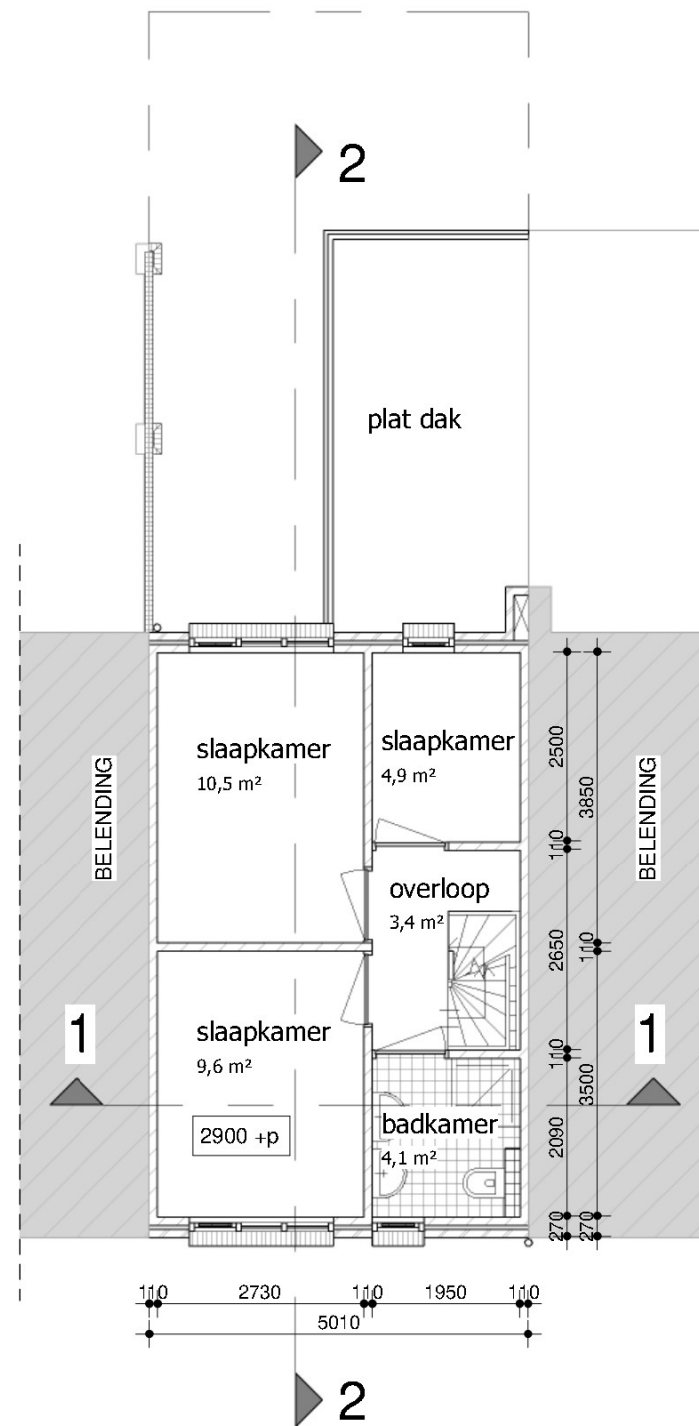
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

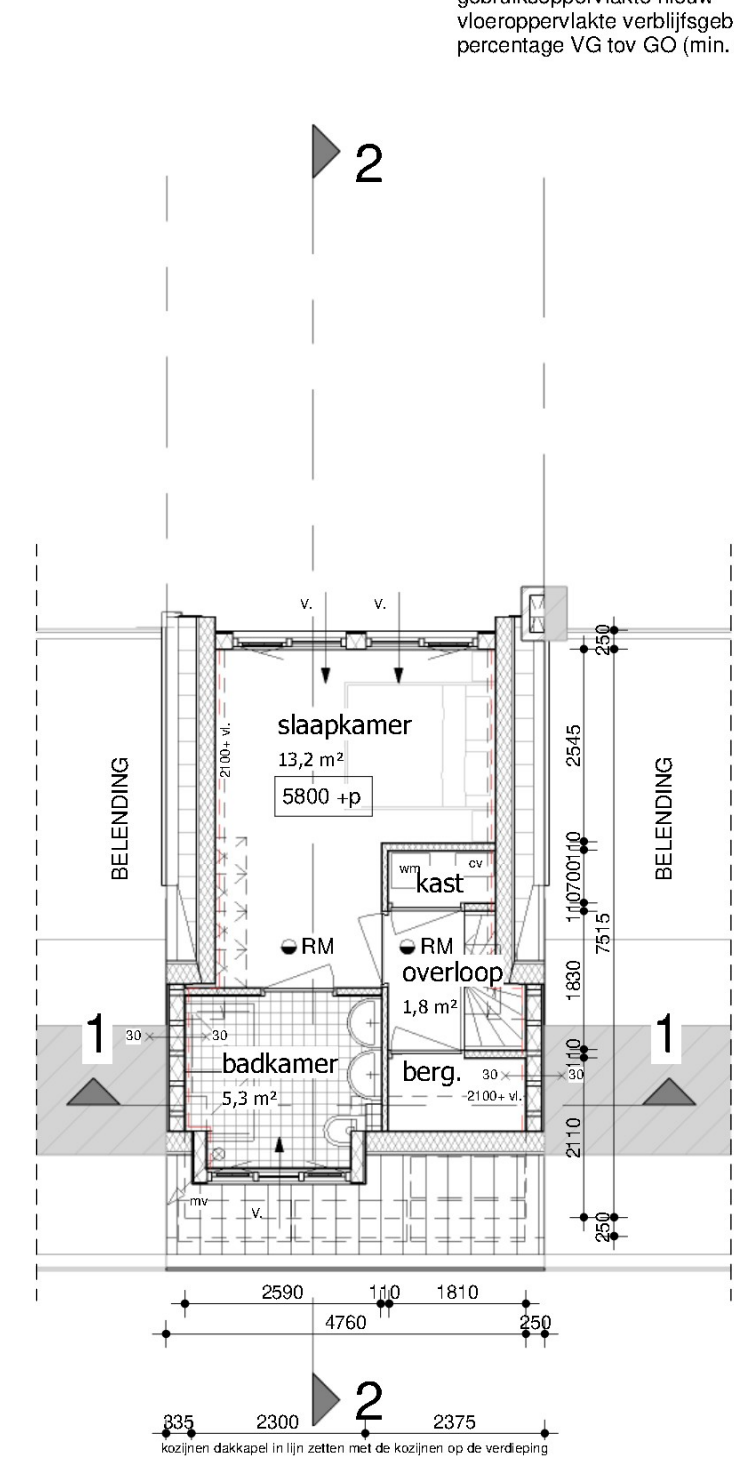
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond (ongewijzigd)



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden nieuwe situatie

datum 10-8-2021
formaat A3
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-03

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K25
Architecten
www.k23architecten.nl



voorgevel (oost)



achtergevel (west)



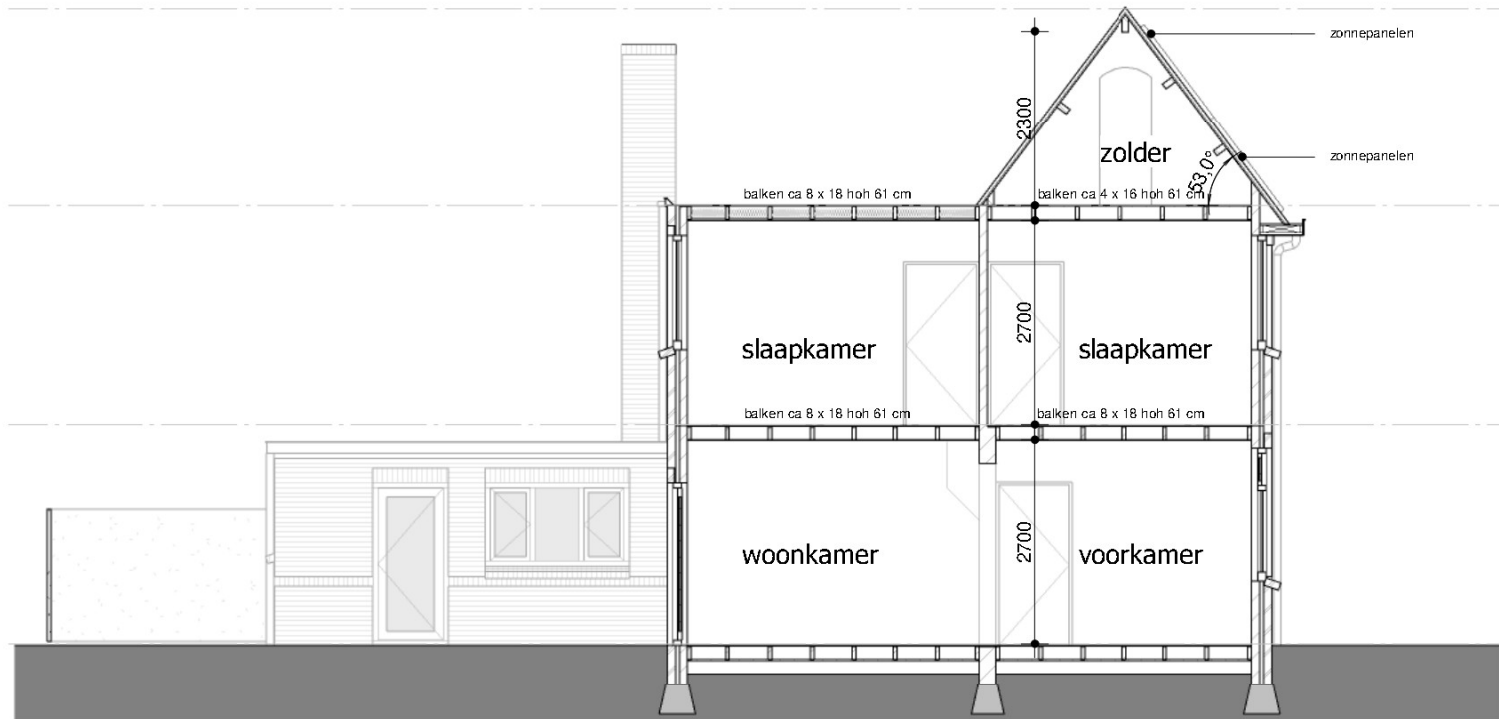
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

materiaal- en kleurgebruik bestand

gevels	metselwerk	oranje / rood
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
deuren	hout	blauw
raamdorpel	metselwerk	oranje / rood
rollaag	metselwerk	oranje / rood
dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
plat dak	bitumen	zwart
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs

Opdrachtgever



opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten en doorsneden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 10-8-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-05

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



voorgevel (oost)



achtergevel (west)



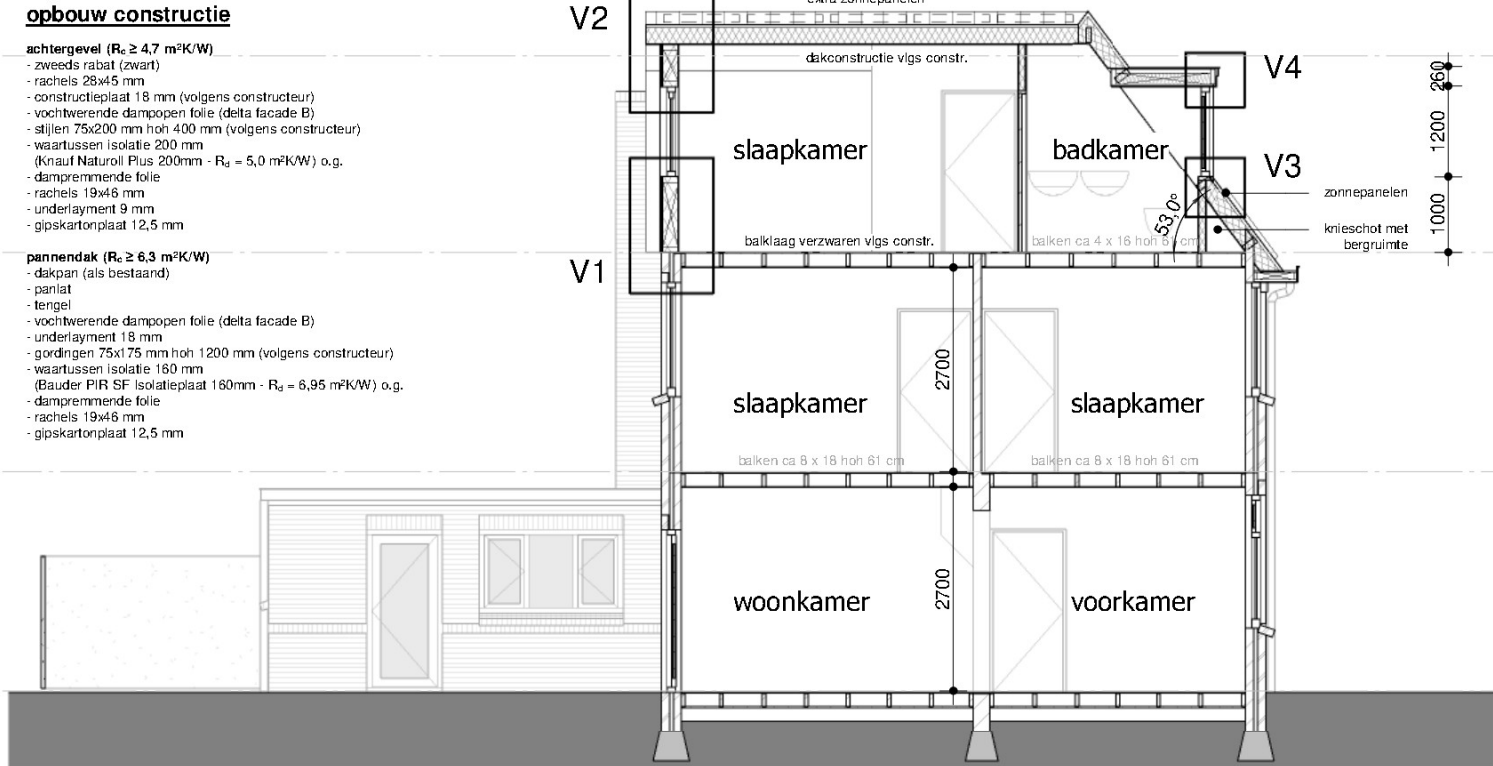
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

opbouw constructie

- achtergevel ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
- zweeds rabat (zwart)
 - rachsels 28x45 mm
 - constructieplaat 18 mm (volgens constructeur)
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - stijlen 75x200 mm hoh 400 mm (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie 200 mm (Knauf Naturoil Plus 200mm - $R_a = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - underlayment 9 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm
- pannedak ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
- dakpan (als bestaand)
 - peniat
 - tergel
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - underlayment 18 mm
 - gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie 160 mm (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - $R_a = 6,95 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

materiaal- en kleurgebruik nieuw

dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
bakgoot	zink	naturel
hwa	pvc	grijs
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
zijwangen	hout	wit
achtergevels	Zweeds rabat	zwart

R_c -waarden nieuwe onderdelen

vloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
gevel	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
glas	$U_{\text{glas}} = 1,1 \text{ W (m}^2\text{K)}$

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

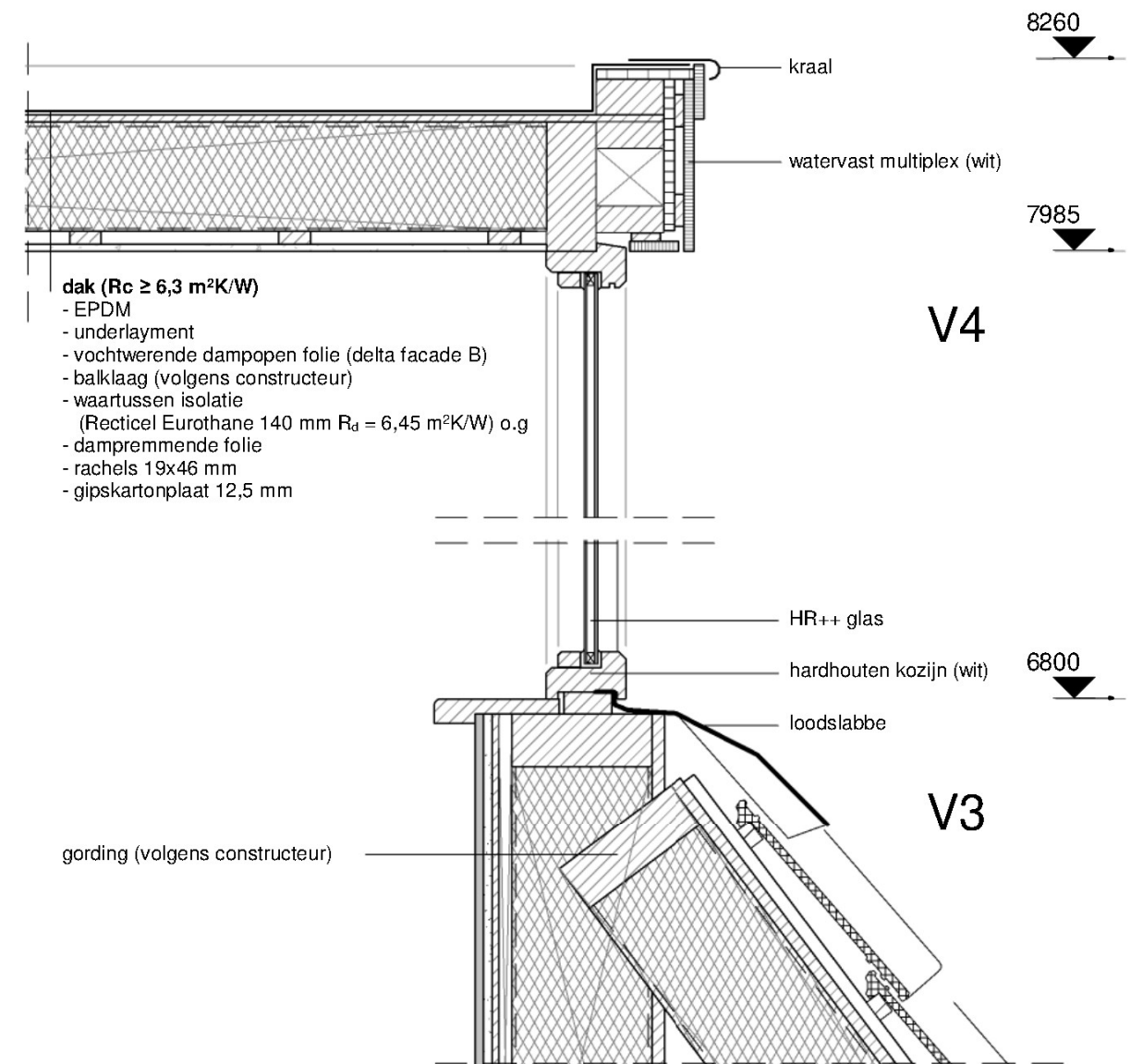
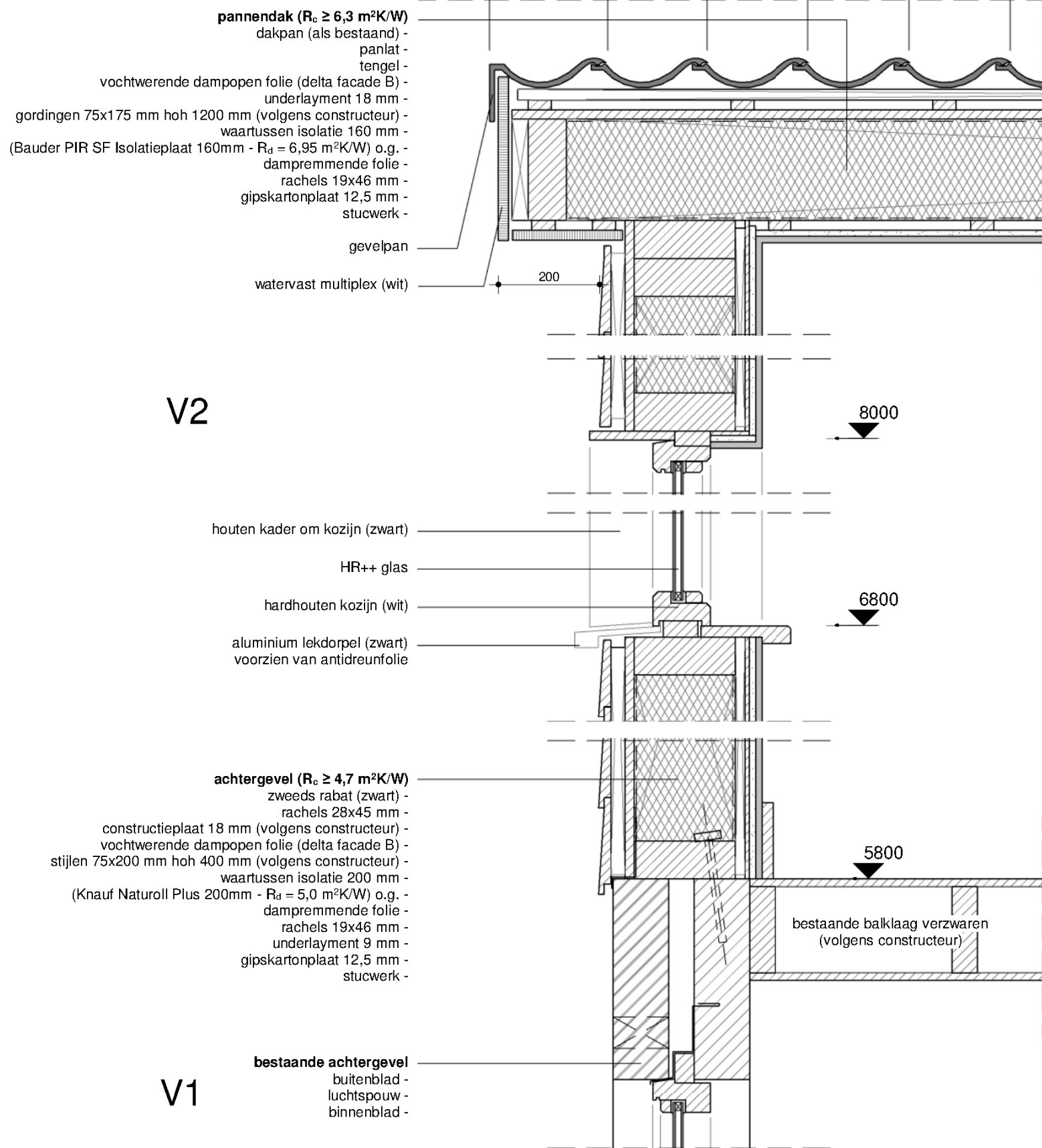
datum 10-8-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-06

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten
www.k23architecten.nl



Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
 principedetails

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 10-8-2021
 formaat A3
 schaal 1:10

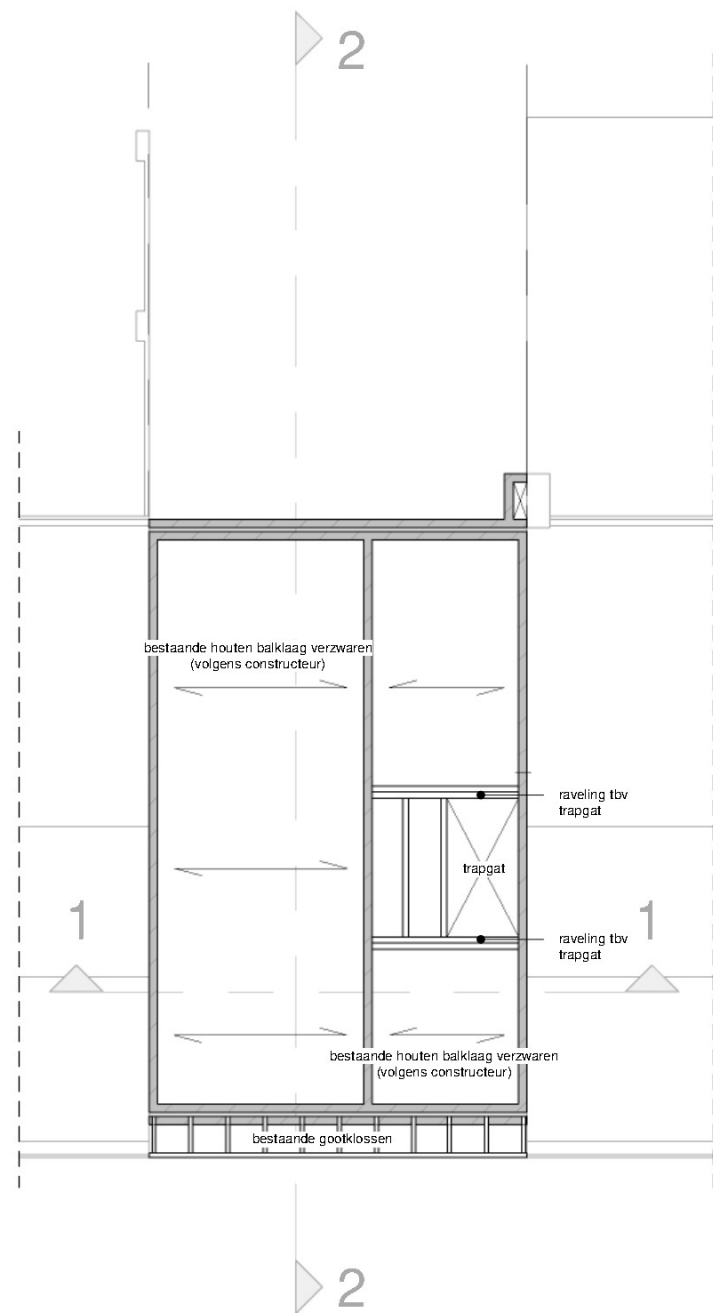
projectnummer 2128
 tekeningnummer SO-07

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

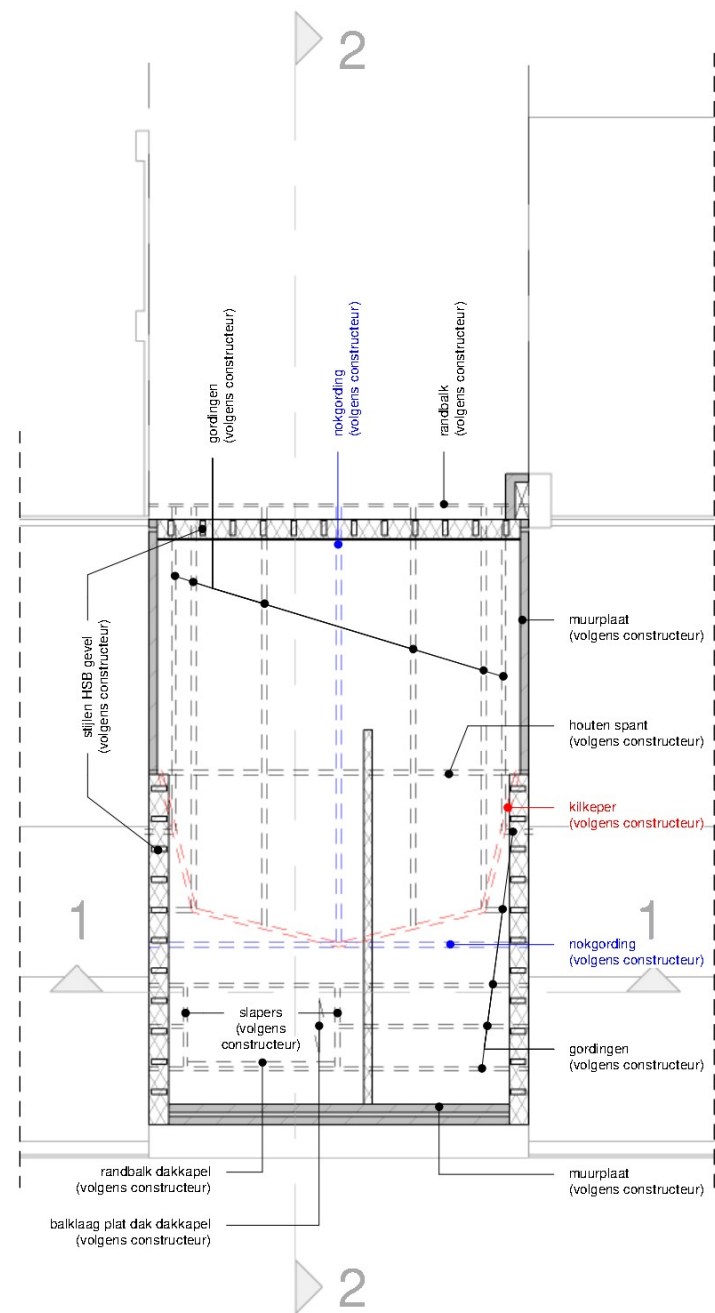
Hofstraat 2a
 5258 CE Berlicum

K23
 Architecten

www.k23architecten.nl



vloer



dak

- PRINCIPE CONSTRUCTIE -
 constructie voorstel
 uitvoering volgens rapport constructeur

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
 constructie nieuwe situatie

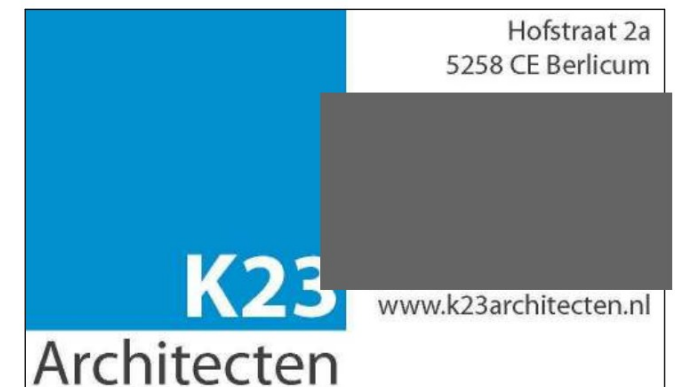
CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

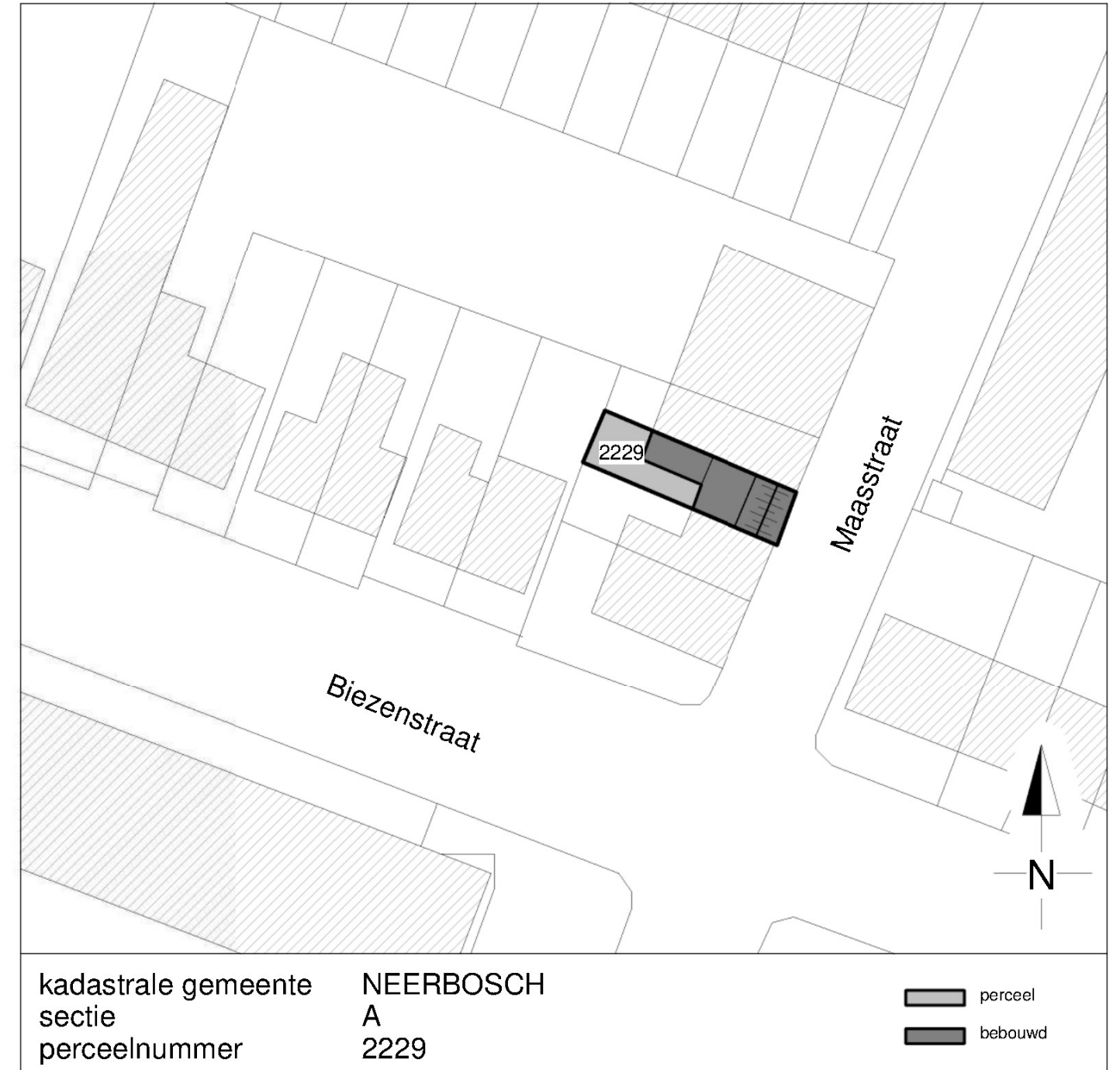
datum 10-8-2021
 formaat A3
 schaal 1:100

projectnummer 2128
 tekeningnummer SO-08

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
 5258 CE Berlicum





foto

kadastrale kaart

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
foto en kadastrale kaart

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 22-9-2021
formaat A3
schaal 1:500

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-01

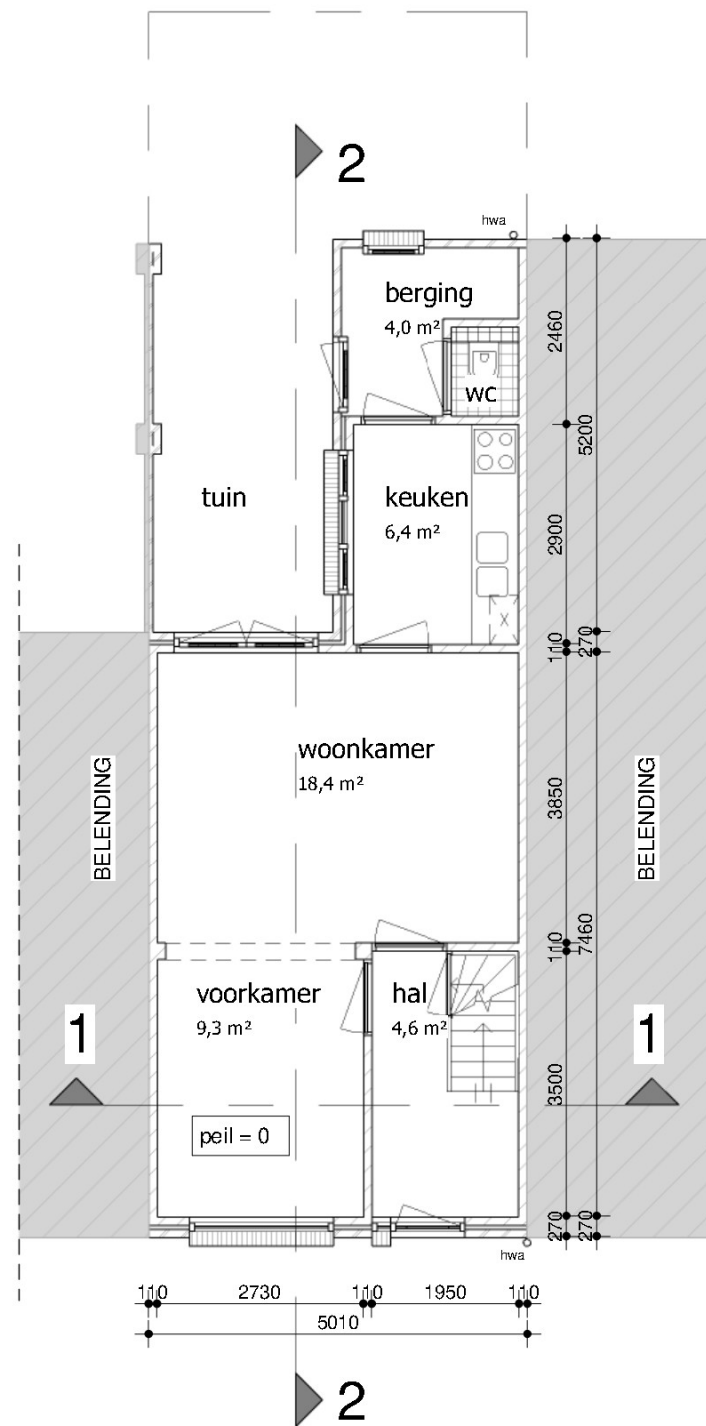
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

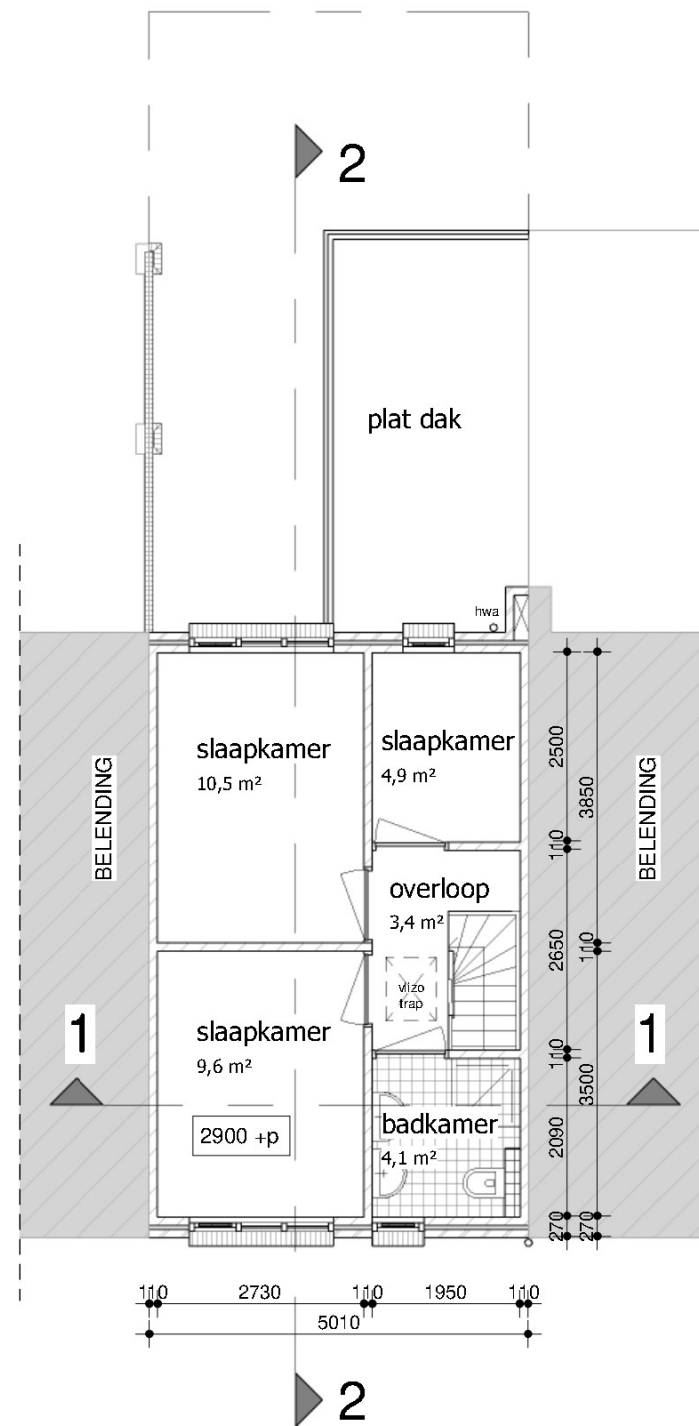
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

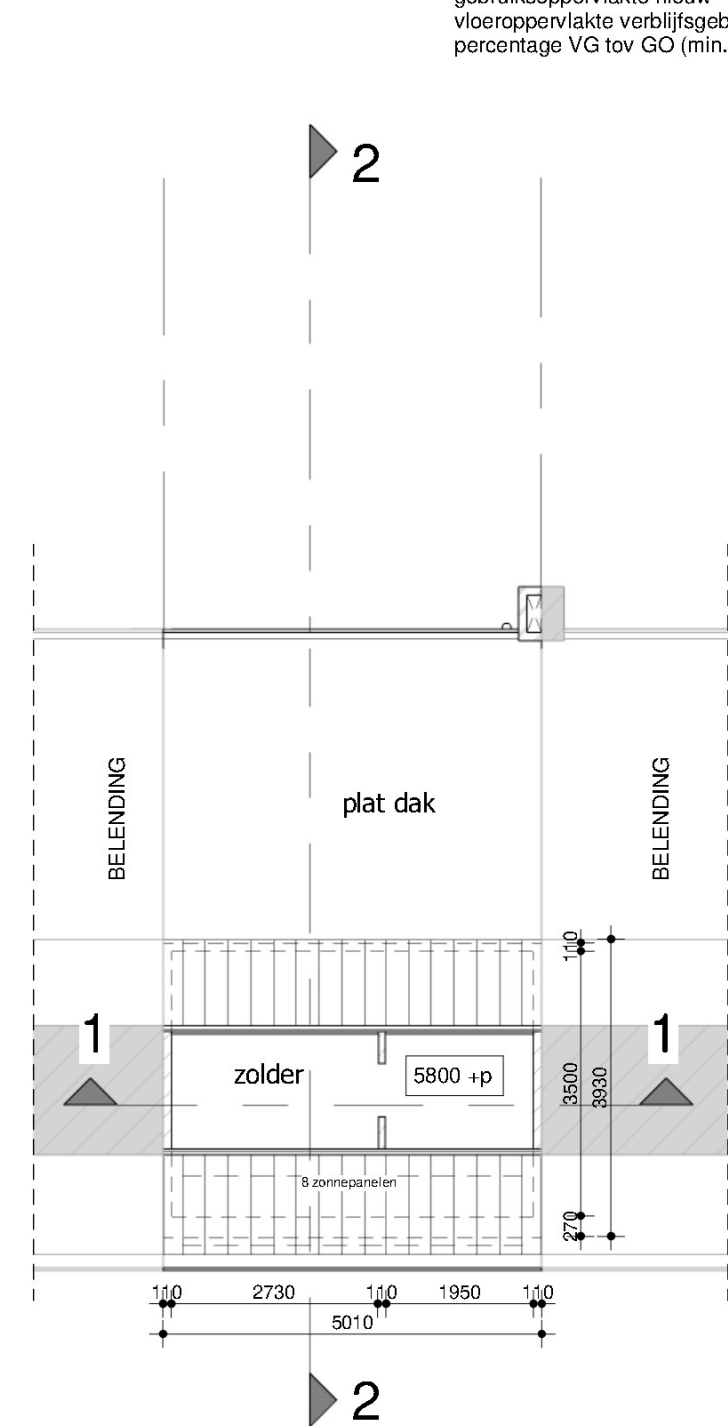
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 22-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-02

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

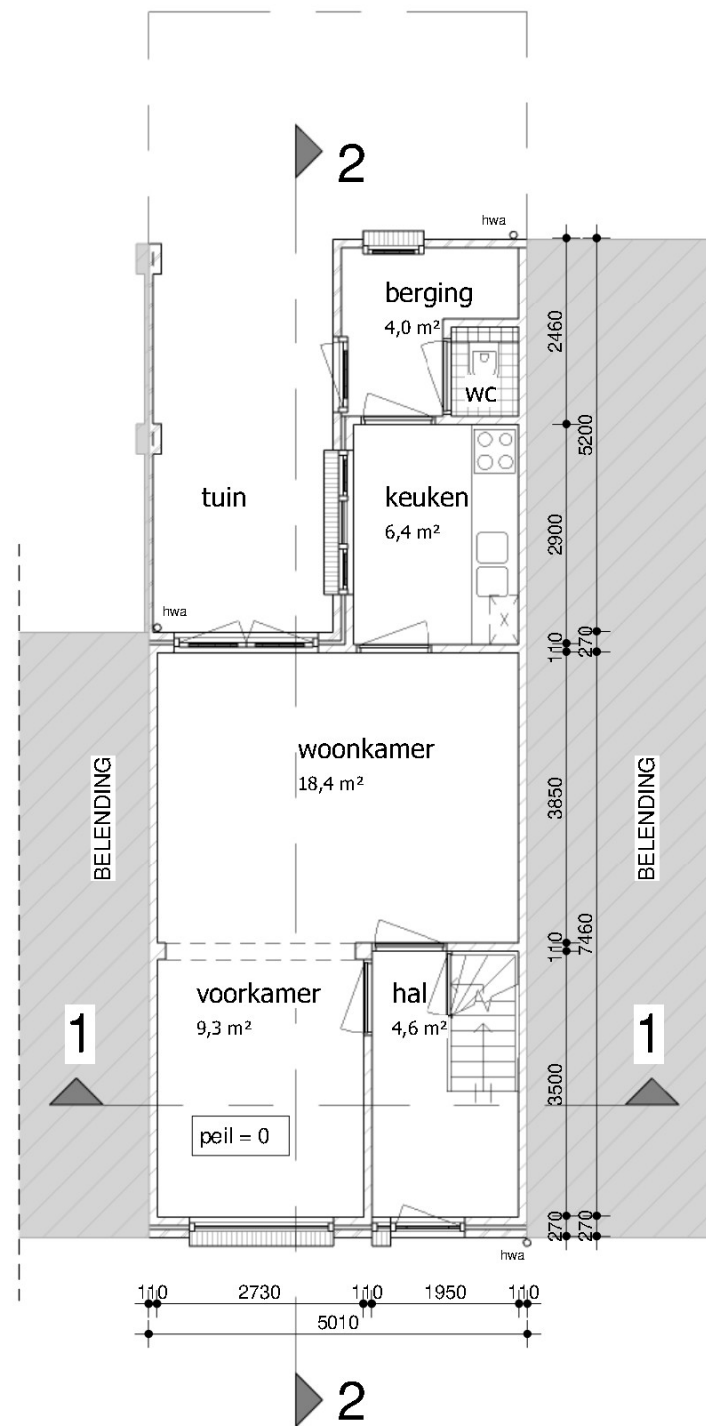
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

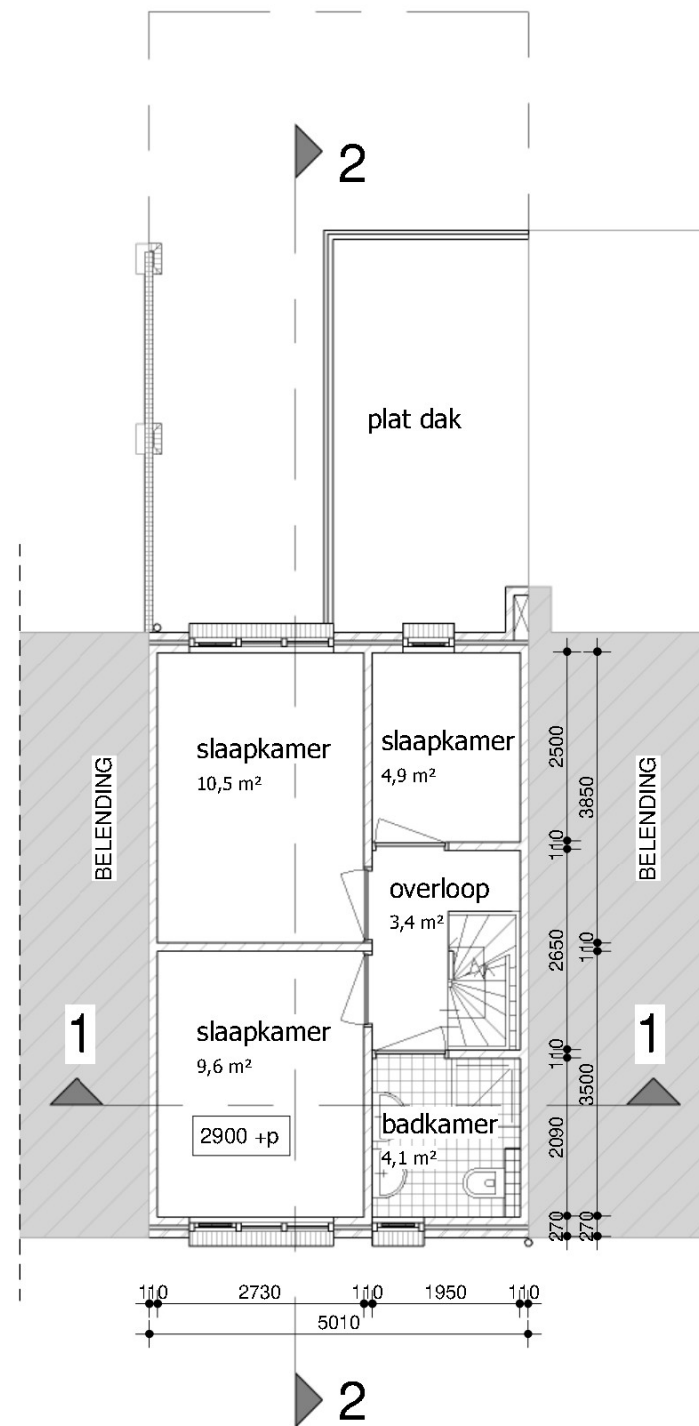
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

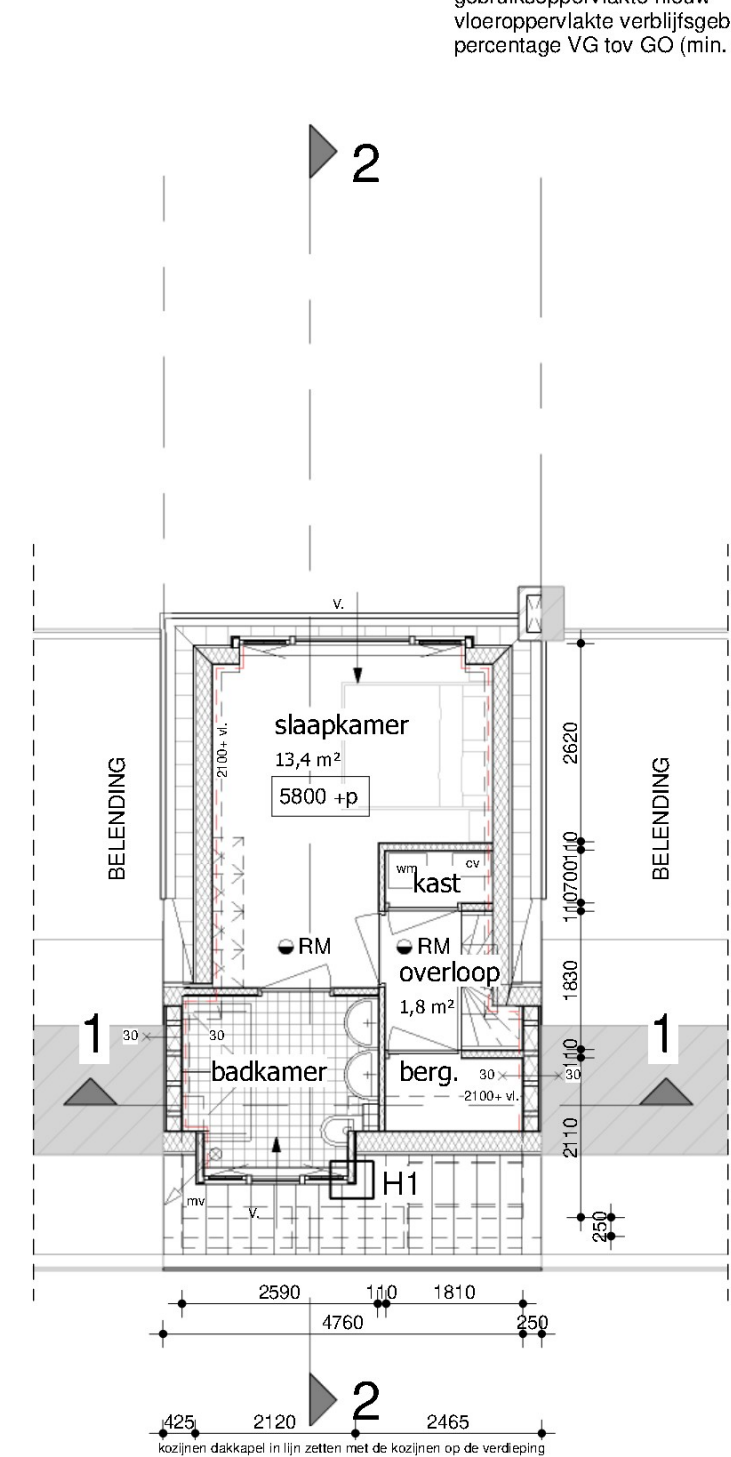
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond (ongewijzigd)



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden nieuwe situatie

datum 22-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-03

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



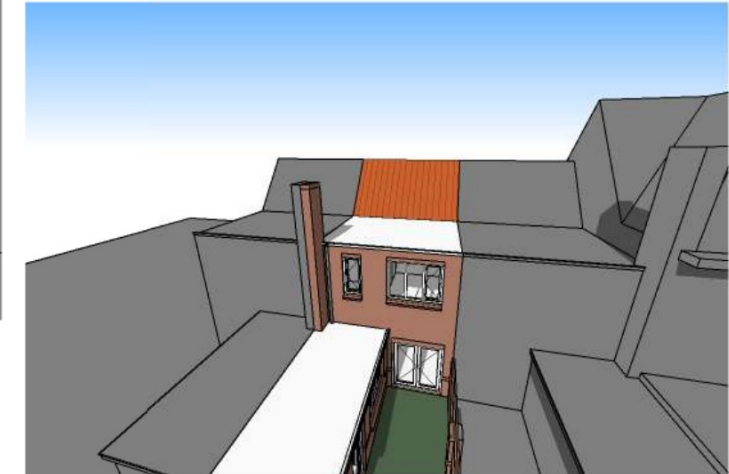
voorgevel (oost)



achtergevel (west)



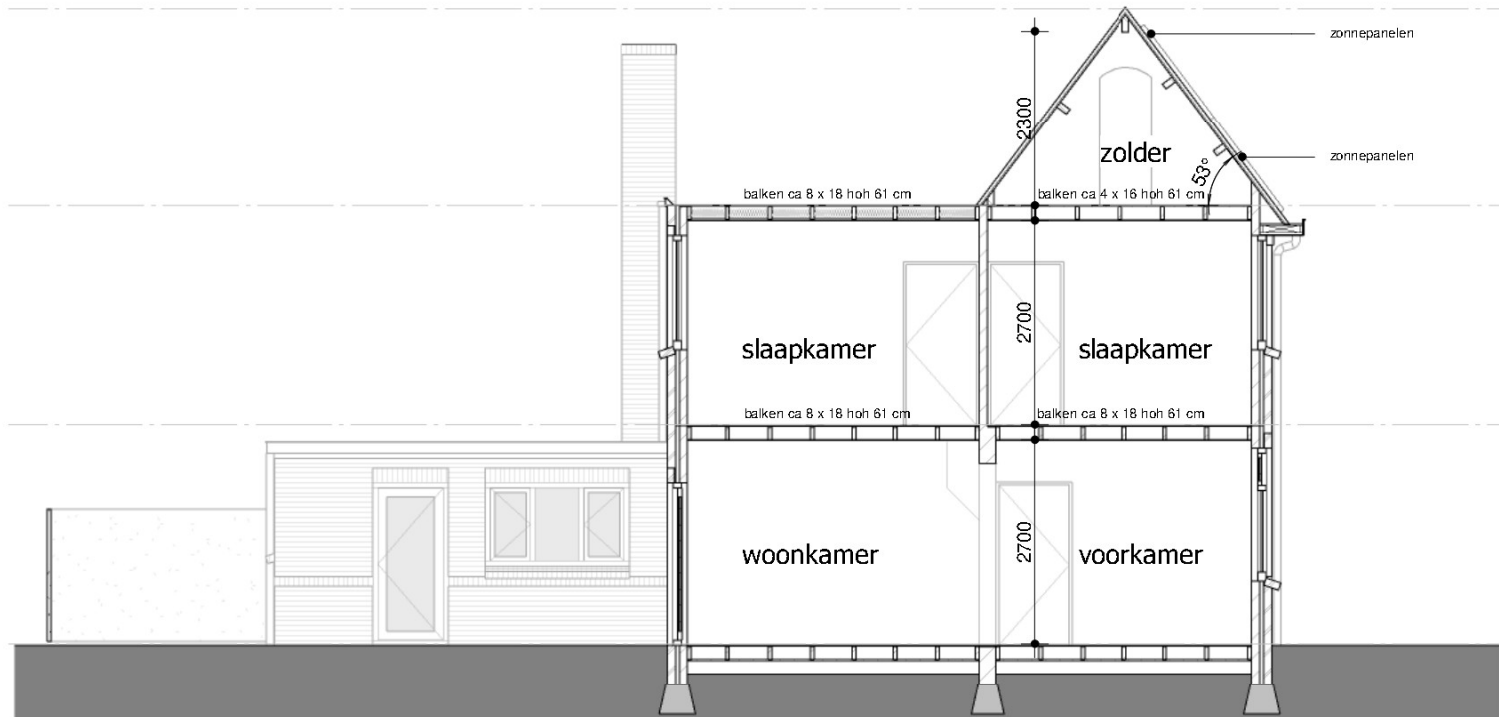
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

materiaal- en kleurgebruik bestand

gevels	metselwerk	oranje / rood
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
deuren	hout	blauw
raamdorpel	metselwerk	oranje / rood
rollaag	metselwerk	oranje / rood
dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
plat dak	bitumen	zwart
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten en doorsneden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 22-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-05

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

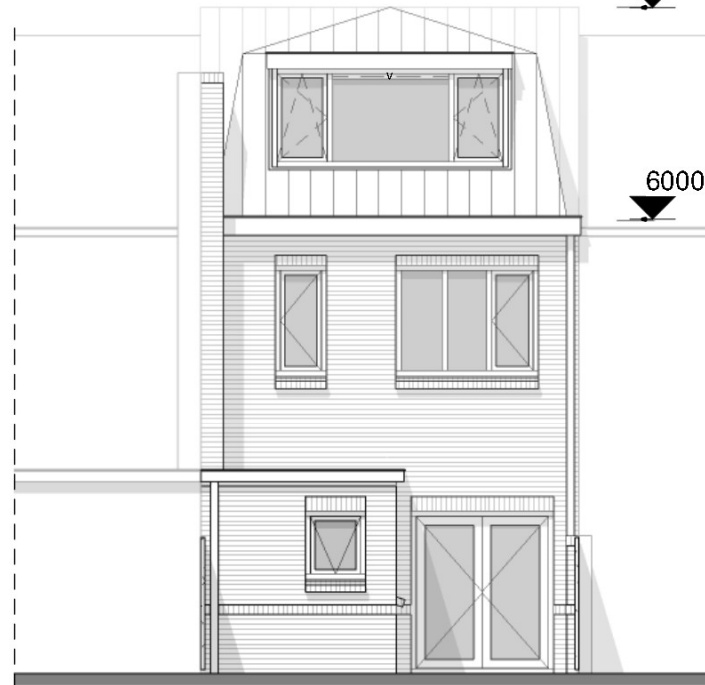
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



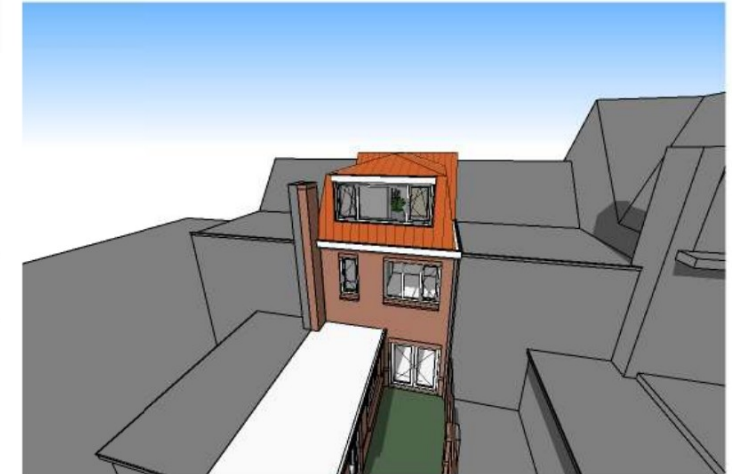
voorgevel (oost)



achtergevel (west)



impressie voorgevel



impressies achtergevel



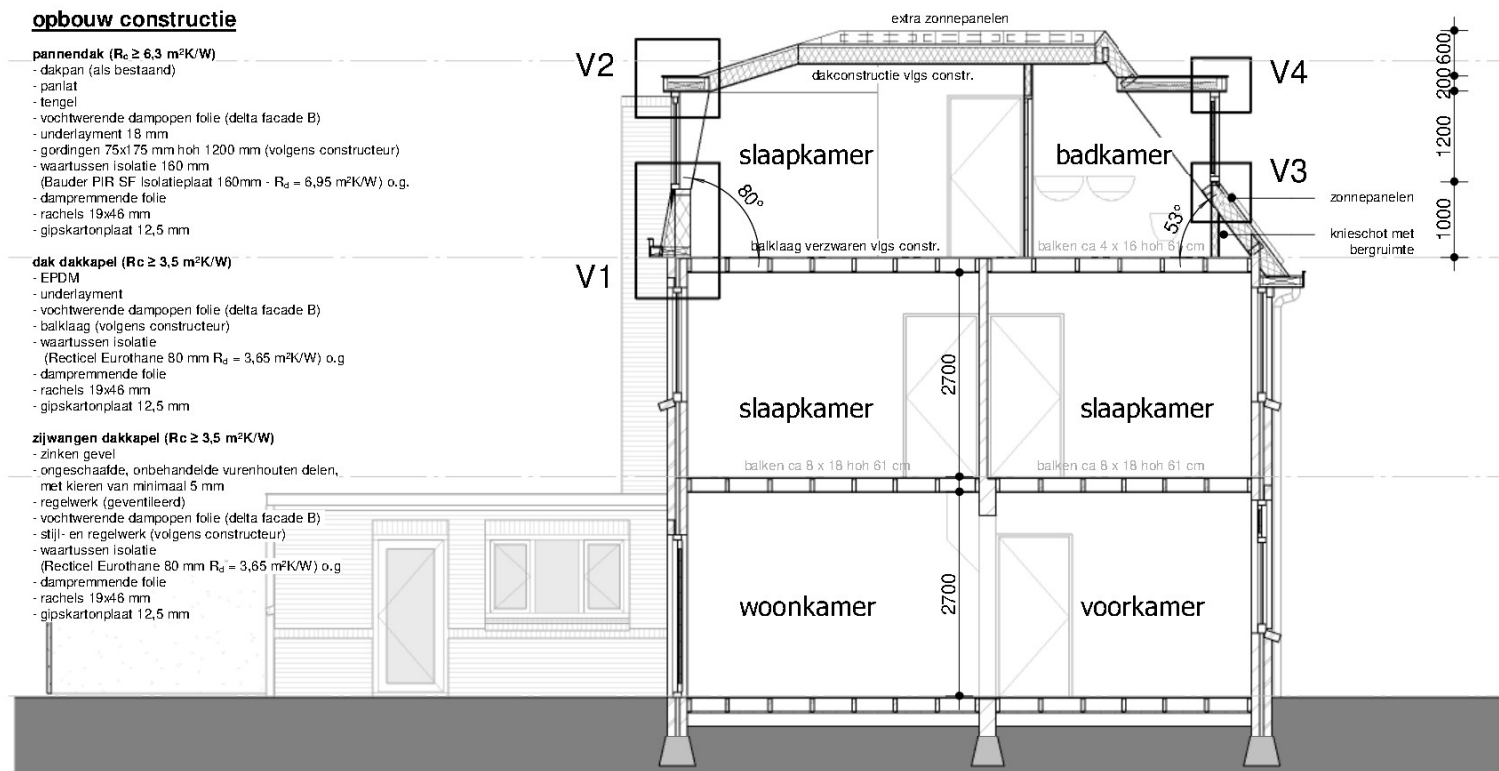
doorsnede 1

opbouw constructie

- pannedak ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
- dakpan (als bestaand)
 - panlat
 - tengel
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - underlayment 18 mm
 - gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie 160 mm (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - $R_c = 6,95 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

- dak dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
- EPDM
 - underlayment
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - balklaag (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie (Recticel Eurothane 80 mm $R_c = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

- zijwangen dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
- zinken gevel
 - ongeschaaftde, onbehandelde vuren houten delen, met kieren van minimaal 5 mm
 - regelwerk (geventileerd)
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - stijl- en regelwerk (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie (Recticel Eurothane 80 mm $R_c = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm



doorsnede 2

materiaal- en kleurgebruik nieuw

dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
zijwangen	zink	natuur

R_c -waarden nieuwe onderdelen

vloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
gevel	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
glas	$U_{\text{glas}} = 1,1 \text{ W (m}^2\text{K)}$
dakkapel	$R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 22-9-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-06

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl

V2

dak dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)
 EPDM -
 underlayment -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 balklaag (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie -
 (Recticel Eurothane 80 mm $R_d = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -

8215

8000

6700

zinken kraal

watervast multiplex (wit)

HR++ glas

hardhouten kozijn (wit)

loodslabbe

achtergevel / dak ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$)

dakpan (als bestaand) -
 panlat -
 tengel -
 dakbeschoot -
 constructieplaat 18 mm (volgens constructeur) -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 stijlen 75x200 mm hoh 400 mm (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie 200 mm -
 (Knauf Naturoll Plus 200mm - $R_d = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g. -
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 underlayment 9 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -
 stucwerk -

6010

zinken kraal

watervast multiplex (wit)

5770

bestaande achtergevel
 buitenblad -
 luchtpouw -
 binnenblad -

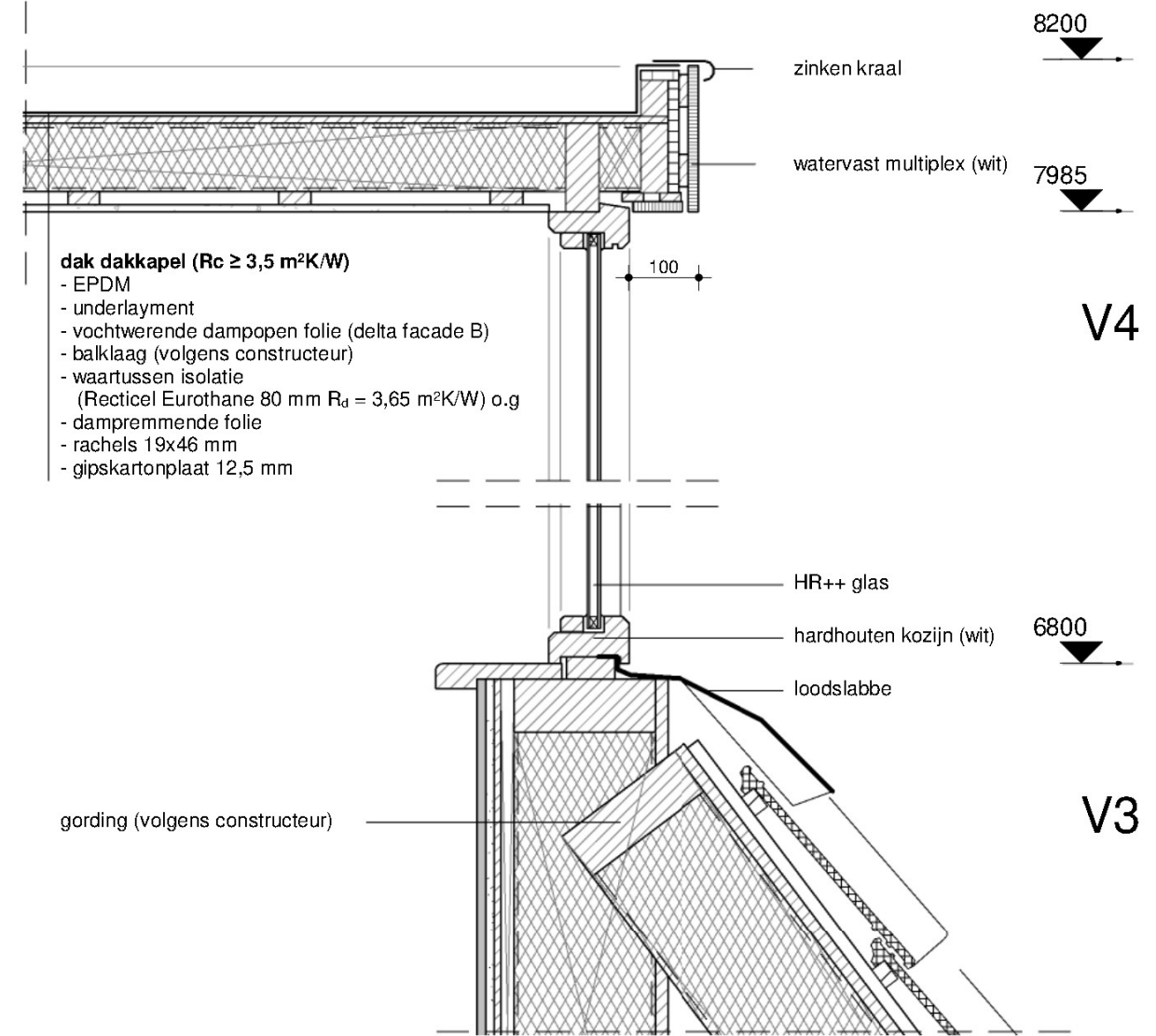
V1

pannendak ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$)

dakpan (als bestaand) -
 panlat -
 tengel -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 underlayment 18 mm -
 gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie 160 mm -
 (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - $R_d = 6,95 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g. -
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -

5800

bestaande balklaag verzwaren
 (volgens constructeur)



8200

7985

V4

6800

V3

dak dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)
 - EPDM
 - underlayment
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - balklaag (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie
 (Recticel Eurothane 80 mm $R_d = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

gording (volgens constructeur)

zijwang dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)

- zinken gevel
 - ongeschaafde, onbehandelde vurenhouten delen,
 met kieren van minimaal 5 mm
 - regelwerk (geventileerd)
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - stijl- en regelwerk (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie
 (Recticel Eurothane 80 mm $R_d = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

H1

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
 principedetails

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 22-9-2021
 formaat A3
 schaal 1:10

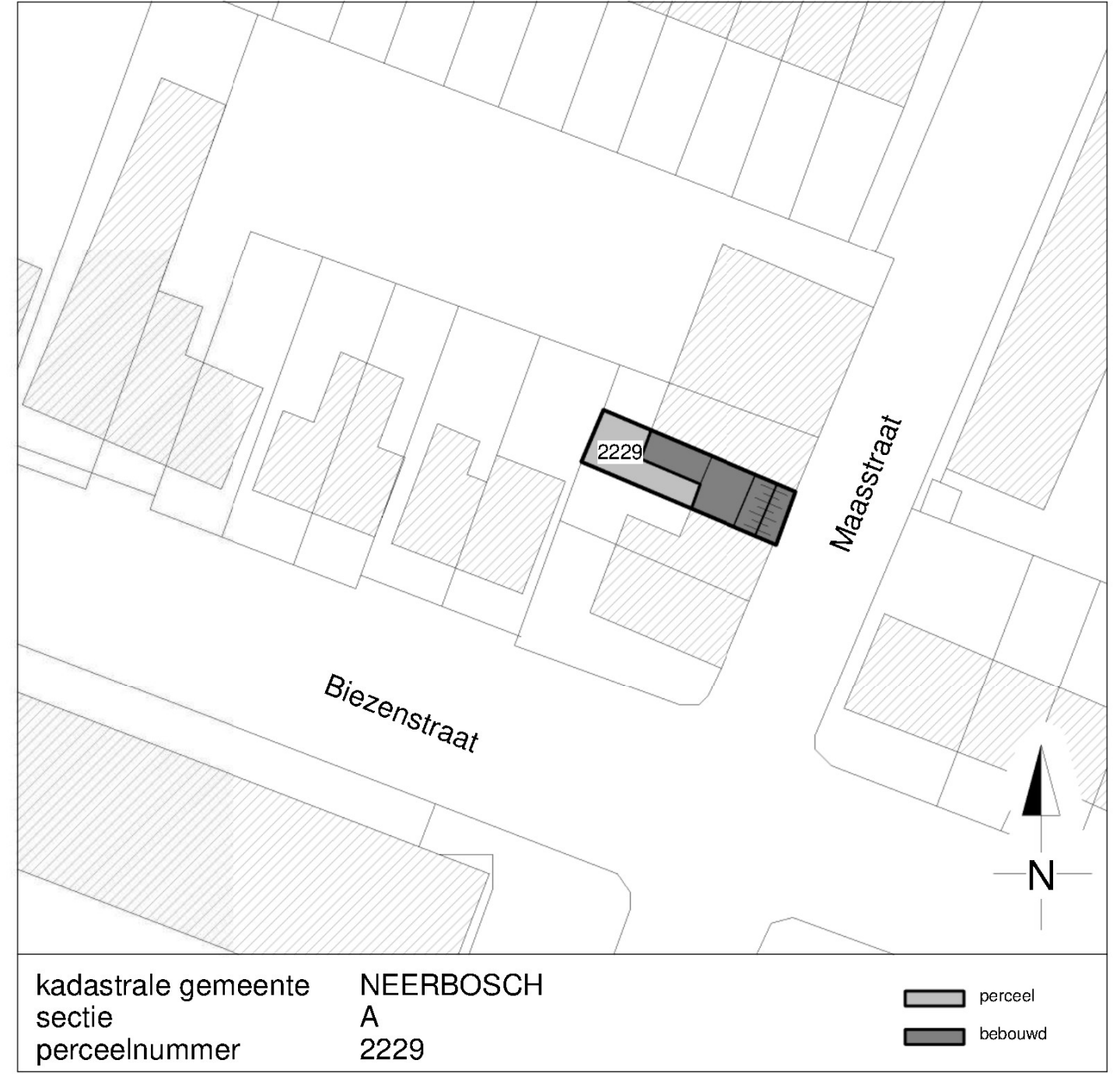
projectnummer 2128
 tekeningnummer SO-07

Hofstraat 2a
 5258 CE Berlicum

K23
 Architecten

www.k23architecten.nl

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!



foto

kadastrale kaart

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
foto en kadastrale kaart

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-10-2021
formaat A3
schaal 1:500

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-01

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

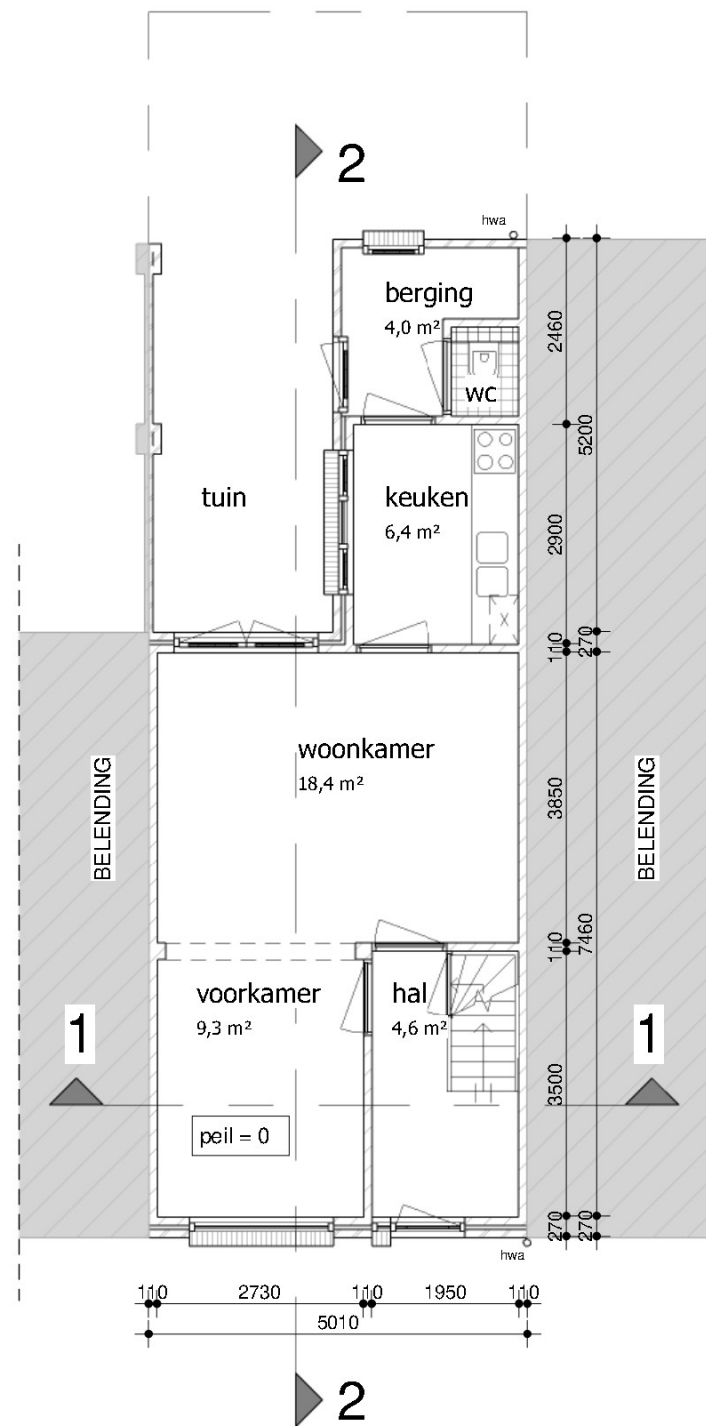
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K25
Architecten

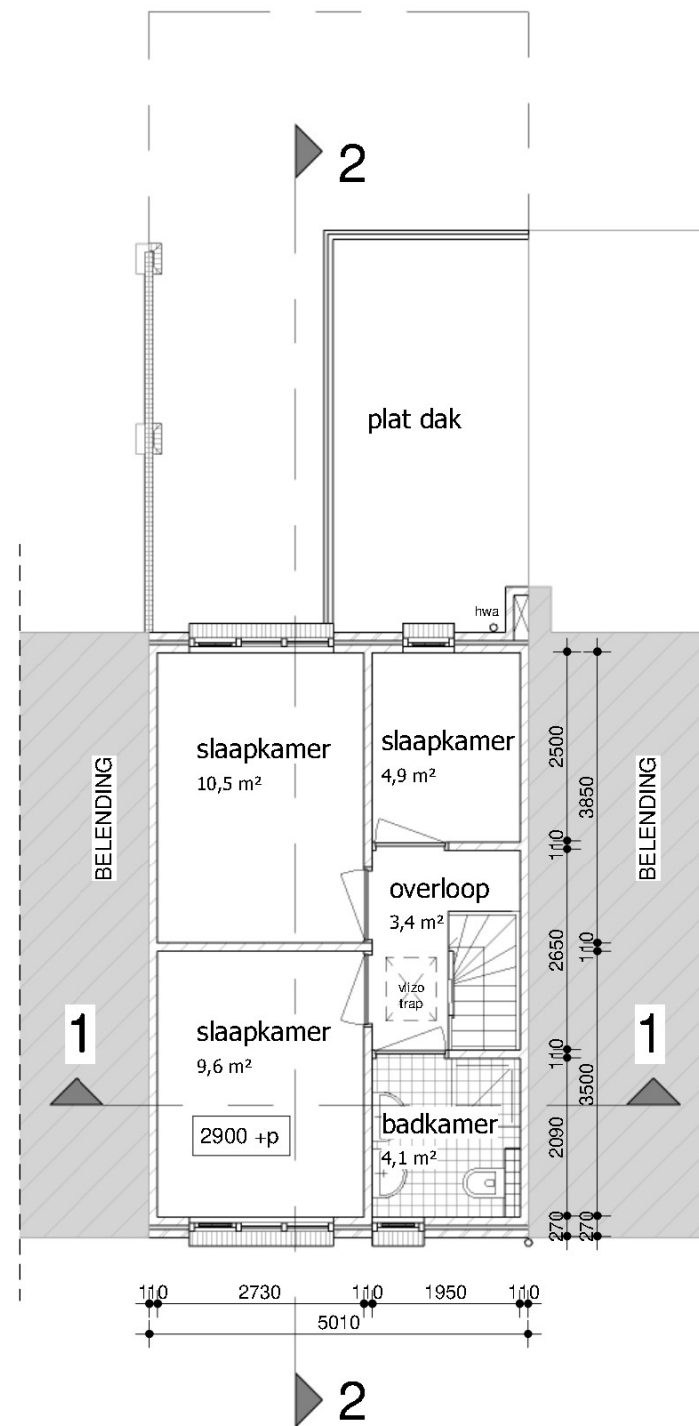
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

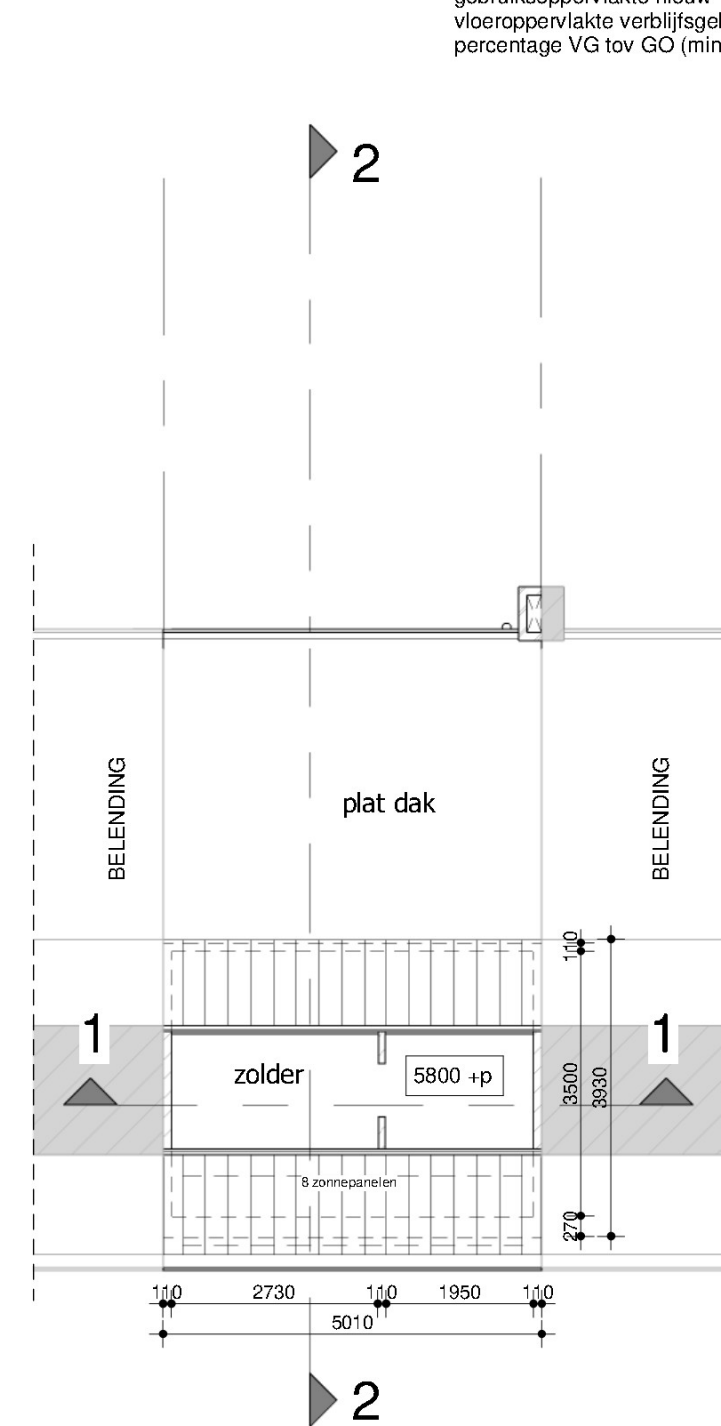
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-10-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-02

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

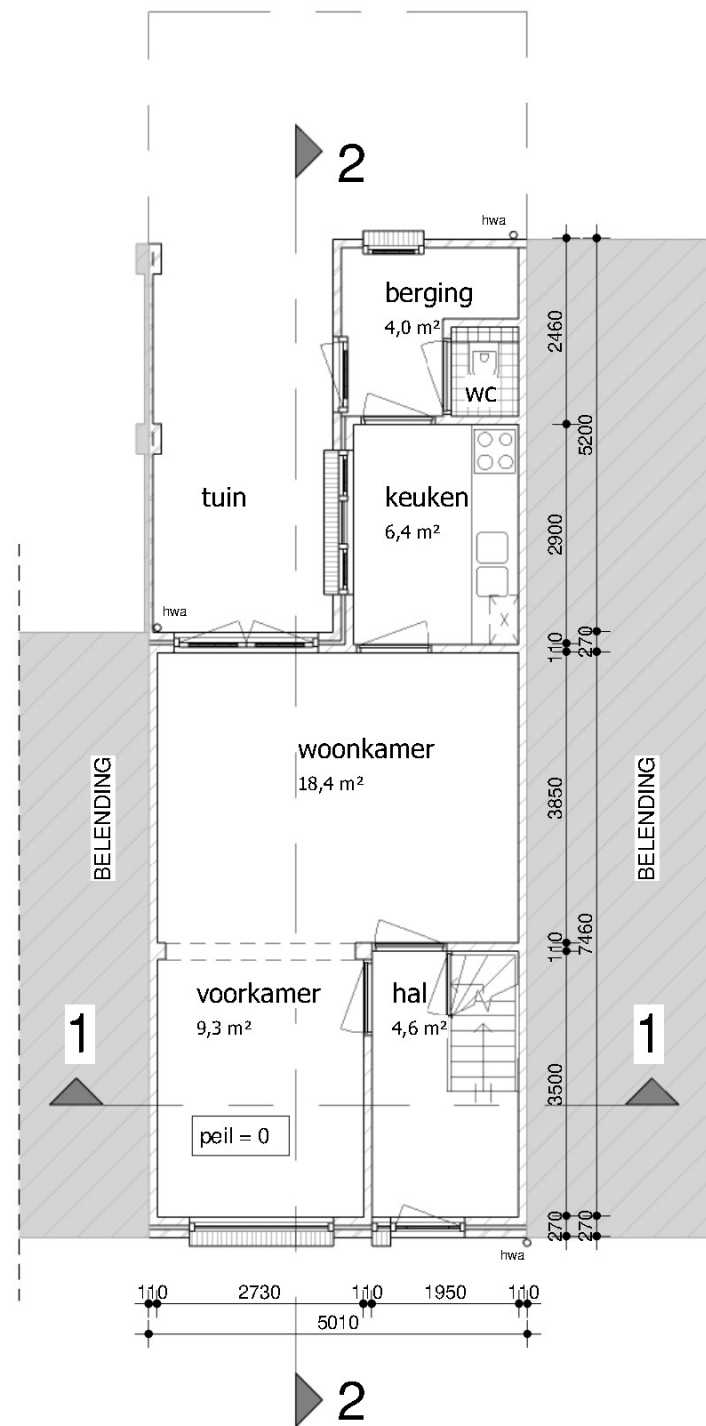
Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

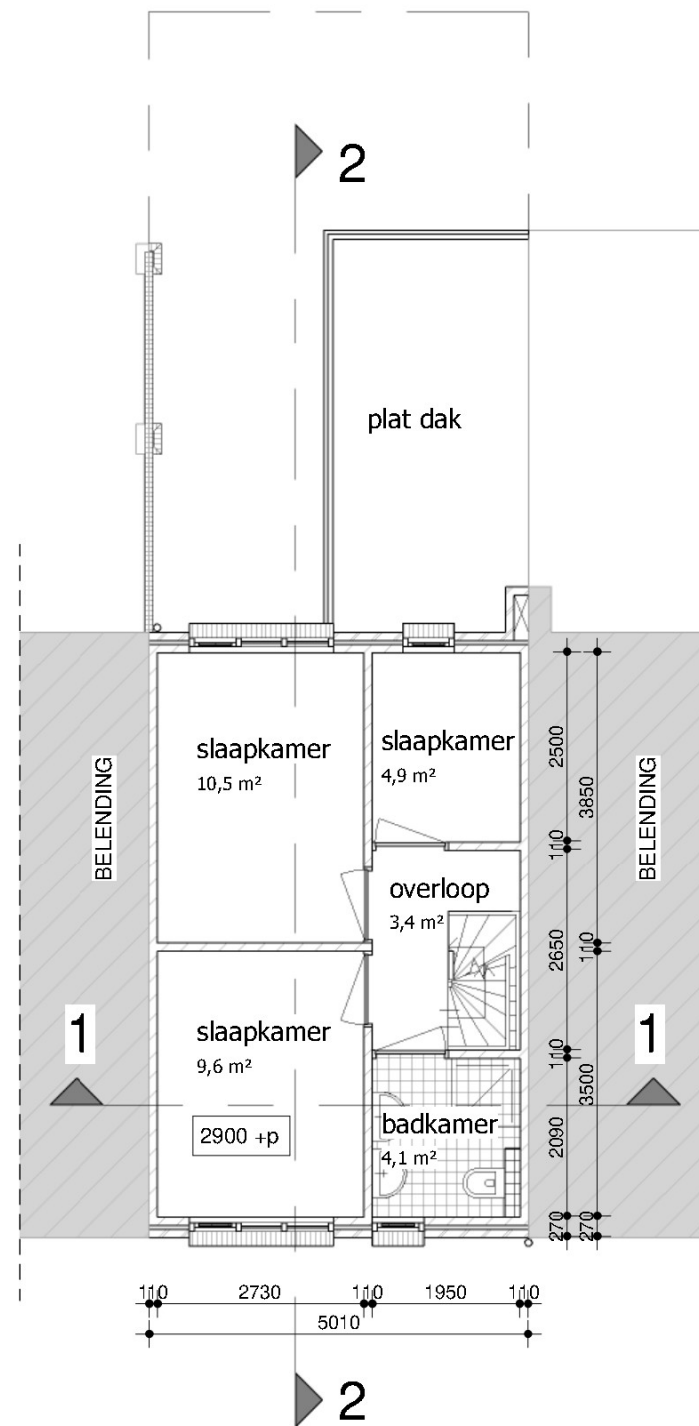
www.k23architecten.nl

oppervlakten en inhoud

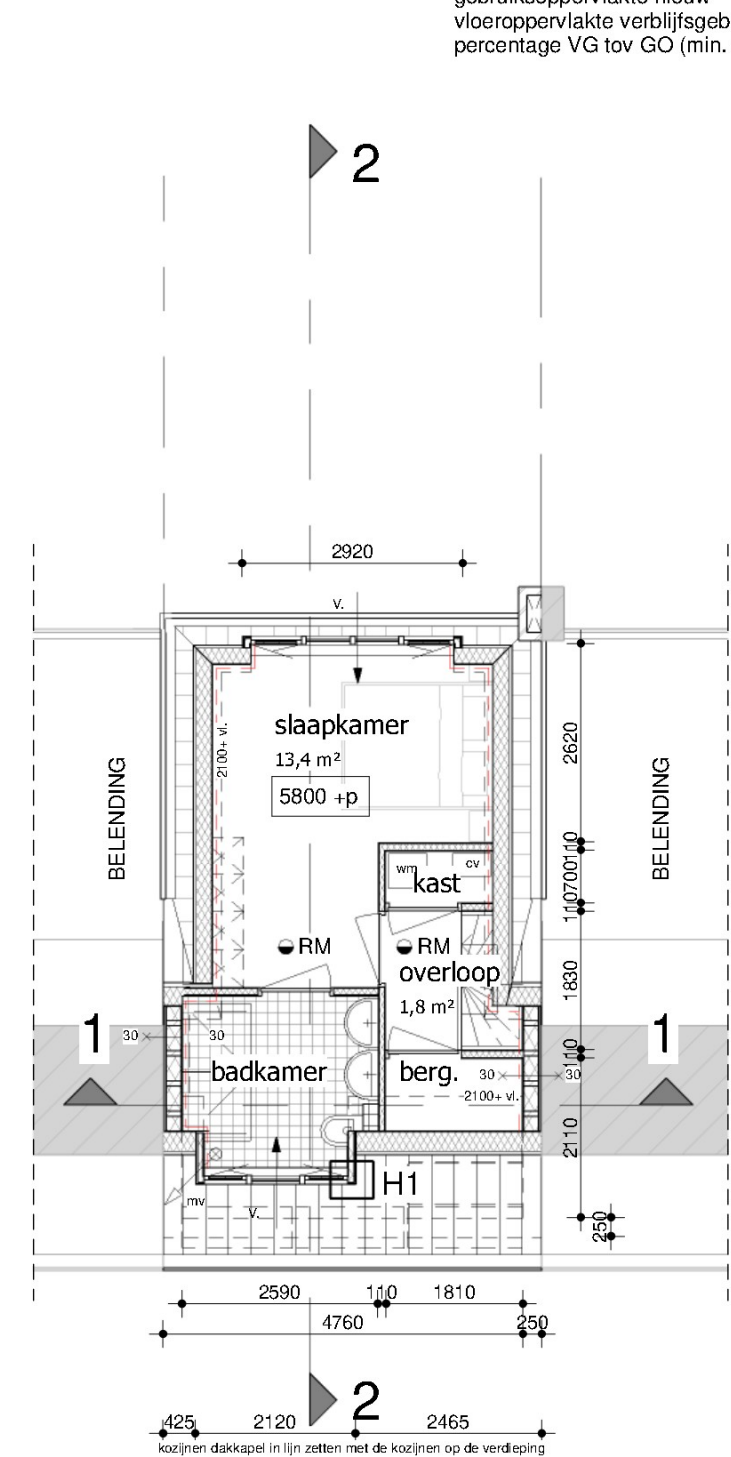
bruto vloeroppervlak bestaand	113 m ²
bruto vloeroppervlak nieuw	134 m ²
bruto inhoud bestaand	266 m ³
bruto inhoud nieuw	345 m ³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	53 m ²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	53 m ²
gebruiksoppervlakte nieuw	102 m ²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	76 m ²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	74,5 %



plattegrond begane grond (ongewijzigd)



plattegrond eerste verdieping



plattegrond tweede verdieping

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
plattegronden nieuwe situatie

datum 7-10-2021
formaat A3
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-03

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten

www.k23architecten.nl



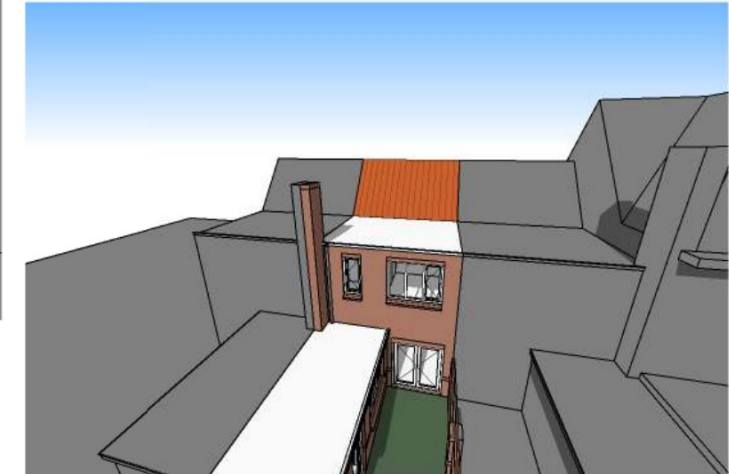
voorgevel (oost)



achtergevel (west)



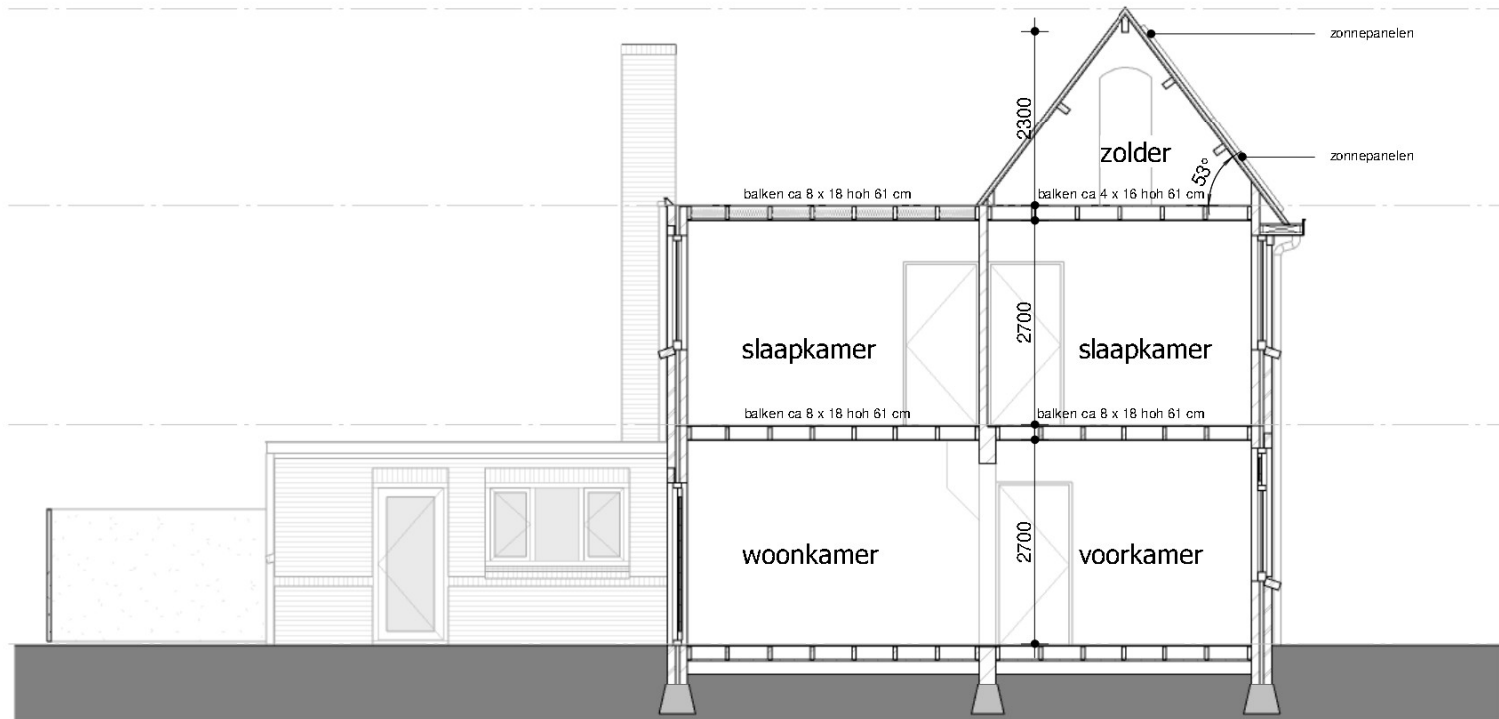
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

materiaal- en kleurgebruik bestand

gevels	metselwerk	oranje / rood
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
deuren	hout	blauw
raamdorpel	metselwerk	oranje / rood
rollaag	metselwerk	oranje / rood
dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
plat dak	bitumen	zwart
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten en doorsneden bestaande situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-10-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-05

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23
Architecten
www.k23architecten.nl

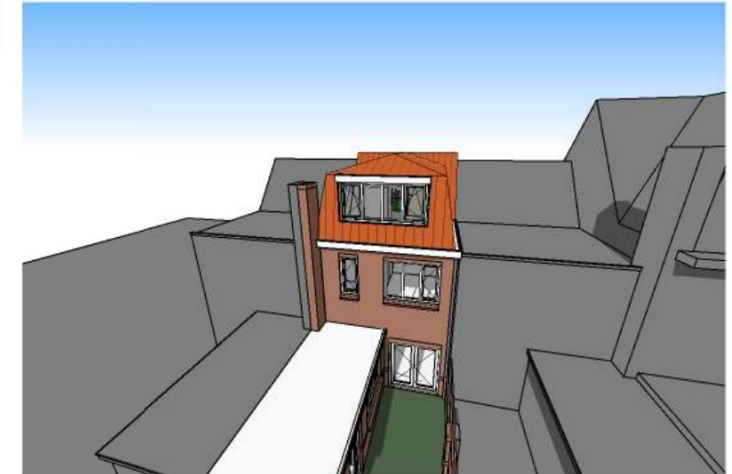


voorgevel (oost)

achtergevel (west)



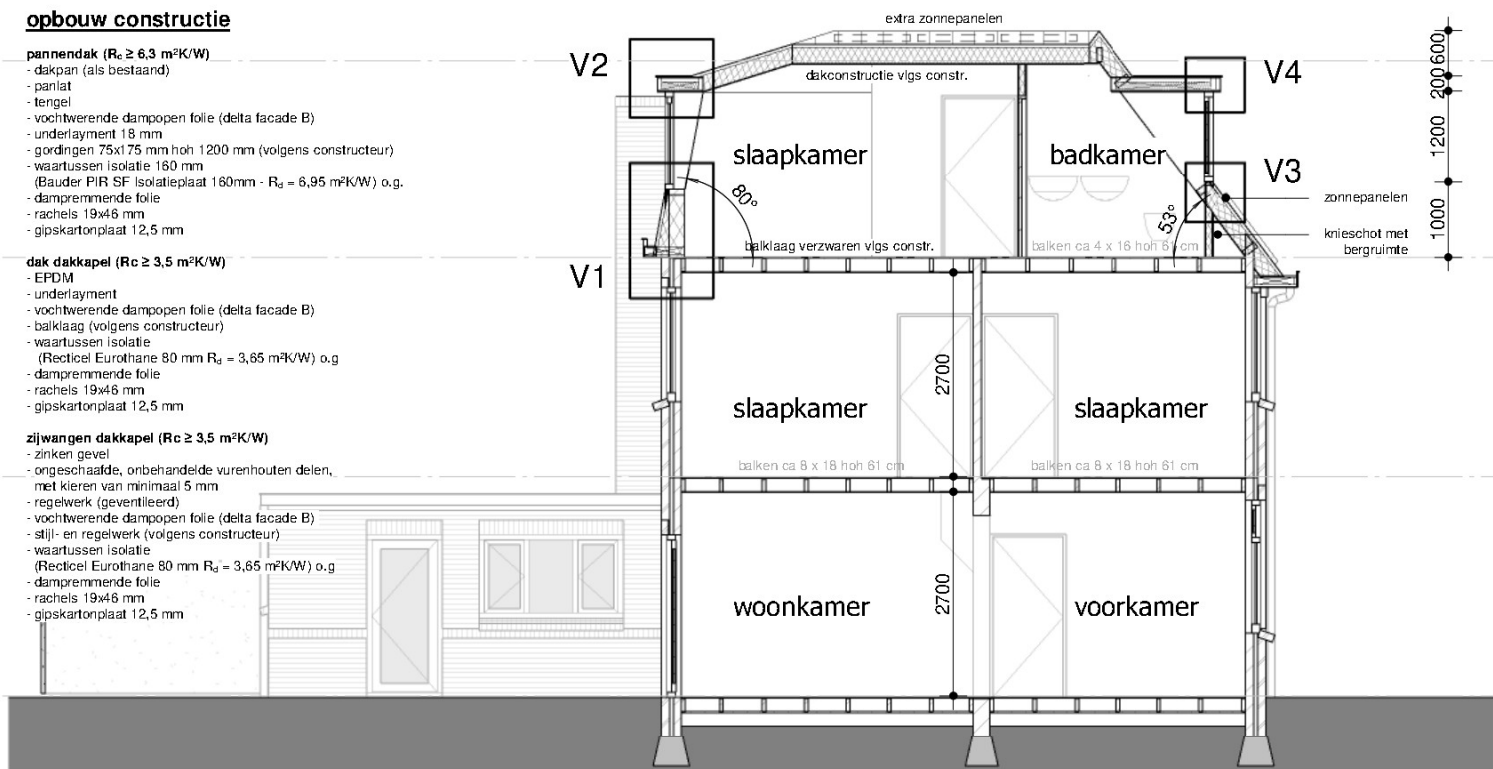
impressie voorgevel



impressies achtergevel



doorsnede 1



doorsnede 2

opbouw constructie

- pannedak ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
 - dakpan (als bestaand)
 - panlat
 - tengel
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - underlayment 18 mm
 - gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie 160 mm (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - $R_c = 6,95 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm
- dak dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
 - EPDM
 - underlayment
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - balklaag (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie (Recticel Eurothane 80 mm $R_c = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm
- zijwangen dakkapel ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)**
 - zinken gevel
 - ongeschaafde, onbehandelde vuren houten delen, met kieren van minimaal 5 mm
 - regelwerk (geventileerd)
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - stijl- en regelwerk (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie (Recticel Eurothane 80 mm $R_c = 3,65 \text{ m}^2\text{K/W}$) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachsels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

materiaal- en kleurgebruik nieuw

dak	gebakken klei	oranje
dakoverstek	hout	wit
boeidelen	hout	wit
kraal	zink	aluminium
bakgoot	zink	natuur
hwa	pvc	grijs
kozijnen	hout	wit
ramen	hout	wit
zijwangen	zink	natuur

R_c -waarden nieuwe onderdelen

vloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
gevel	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
glas	$U_{\text{glas}} = 1,1 \text{ W (m}^2\text{K)}$
dakkapel	$R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
gevelaanzichten nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-10-2021
formaat A3
schaal 1:100

projectnummer 2128
tekeningnummer SO-06

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a
5258 CE Berlicum

K23 Architecten
www.k23architecten.nl

V2

dak dakkapel (Rc ≥ 3,5 m²K/W)
 EPDM -
 underlayment -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 balklaag (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie -
 (Recticel Eurothane 80 mm R_d = 3,65 m²K/W) o.g.
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -

8215

8000

6700

zinken kraal

watervast multiplex (wit)

HR++ glas

hardhouten kozijn (wit)

loodslabbe

achtergevel / dak (Rc ≥ 4,7 m²K/W)

dakpan (als bestaand) -
 panlat -
 tengel -
 dakbeschoot -
 constructieplaat 18 mm (volgens constructeur) -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 stijlen 75x200 mm hoh 400 mm (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie 200 mm -
 (Knauf Naturoll Plus 200mm - R_d = 5,0 m²K/W) o.g. -
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 underlayment 9 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -
 stucwerk -

6010

5770

zinken kraal

watervast multiplex (wit)

bestaande achtergevel
 buitenblad -
 luchtpouw -
 binnenblad -

V1

pannendak (Rc ≥ 6,3 m²K/W)
 dakpan (als bestaand) -
 panlat -
 tengel -
 vochtwerende dampopen folie (delta facade B) -
 underlayment 18 mm -
 gordingen 75x175 mm hoh 1200 mm (volgens constructeur) -
 waartussen isolatie 160 mm -
 (Bauder PIR SF Isolatieplaat 160mm - R_d = 6,95 m²K/W) o.g. -
 dampremmende folie -
 rachels 19x46 mm -
 gipskartonplaat 12,5 mm -

5800

bestaande balklaag verzwaren
 (volgens constructeur)



8200

7985

V4

dak dakkapel (Rc ≥ 3,5 m²K/W)
 - EPDM
 - underlayment
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - balklaag (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie
 (Recticel Eurothane 80 mm R_d = 3,65 m²K/W) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

zinken kraal

watervast multiplex (wit)

100

HR++ glas

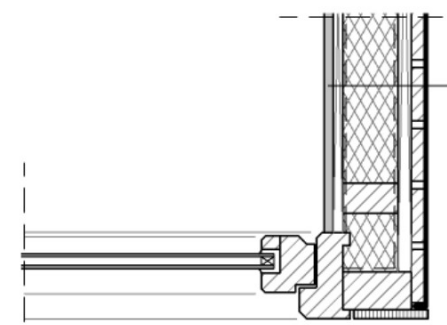
hardhouten kozijn (wit)

loodslabbe

6800

V3

gording (volgens constructeur)



100

H1

zijwang dakkapel (Rc ≥ 3,5 m²K/W)
 - zinken gevel
 - ongeschaafde, onbehandelde vurenhouten delen,
 met kieren van minimaal 5 mm
 - regelwerk (geventileerd)
 - vochtwerende dampopen folie (delta facade B)
 - stijl- en regelwerk (volgens constructeur)
 - waartussen isolatie
 (Recticel Eurothane 80 mm R_d = 3,65 m²K/W) o.g.
 - dampremmende folie
 - rachels 19x46 mm
 - gipskartonplaat 12,5 mm

Opdrachtgever

opbouw Maasstraat Nijmegen
 principedetails

datum 7-10-2021
 formaat A3
 schaal 1:10

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2128
 tekeningnummer SO-07

Hofstraat 2a



Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!




Mariënborg 75
6511 PS Nijmegen
Telefoon 024-7517700
E-mail info@odrn.nl

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

Datum
31 augustus 2021

Ons kenmerk
OD40 /
W.Z21.106416.01 /
D211132161
Datum uw brief

Contactpersoon

Onderwerp
Aanvullingsverzoek

Telefoonnummer

Adres
Maasstraat 3 te Nijmegen

Op 10 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nokverhoging en het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde op de locatie: Maasstraat 3 te Nijmegen. De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:
A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Procedure

Voor uw aanvraag geldt de reguliere procedure. Dat betekent dat wij binnen 8 weken een beslissing moeten nemen over uw aanvraag.

Bevoegd gezag

Het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen is bevoegd op deze aanvraag te beslissen.

Ontbrekende gegevens

Bij de beoordeling hebben wij geconstateerd dat de aanvraag niet compleet is. Wij vragen u de ontbrekende gegevens alsnog in te dienen. In bijlage 1 leest u welke gegevens wij nog van u willen ontvangen.

Aanpassing(en) noodzakelijk

De aanvraag is nog niet compleet. De inhoud moet dus nog definitief beoordeeld worden. Wij hebben de inhoud wel vast globaal bekeken. Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag aangepast moet worden.

In bijlage 1 van deze brief leest u welke aanpassingen nodig zijn. Wij adviseren u de ontbrekende gegevens en de aangepaste gegevens tegelijk in te dienen.

Binnen vier weken

Wij verwachten de gevraagde gegevens binnen vier weken na de verzenddatum van deze brief. In bijlage 2 leest u hoe u de gevraagde gegevens kunt indienen.

Wij wijzen u erop dat de wettelijke beslistermijn onderbroken is en pas weer gaat lopen op de dag, waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen of de daarvoor gestelde termijn

ongebruikt is verstreken. Als u deze gegevens op tijd indient, gaan wij verder met de beoordeling van uw aanvraag. Als wij de gevraagde gegevens niet of te laat ontvangen, kunnen wij stoppen met de behandeling van uw aanvraag. U mag het project dan ook niet realiseren.

Wat moet u betalen?

Houdt u er rekening mee dat u moet betalen voor de behandeling van uw aanvraag volgens de regels van gemeente Nijmegen.

U moet dit geld ook betalen als:

- u de aanvraag (gedeeltelijk) intrekt,
- de ODRN besluit uw aanvraag niet verder te behandelen,
- de ODRN uw aanvraag weigert.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met

Zaaknummer

Uw dossier is geregistreerd onder zaaknummer W.Z21.106416.01. Vermeld alstublieft dit nummer, als u contact met ons opneemt.

Hoogachtend,

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

Directeur
Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Afschrift(en)

Bijlagen:

1. Ontbrekende gegevens, en eventueel noodzakelijke aanpassing(en)
2. Indienen gegevens

Bijlage 1: Ontbrekende gegevens, en eventueel noodzakelijke aanpassing(en)

Ontbrekende gegevens, activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)"

De volgende gegevens ontbreken:

1. Berekeningen:

- Een rekeningkundige onderbouwing van de bouwconstructie.

Noodzakelijke aanpassing(en), activiteit "het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)"

De aanvraag moet om de volgende reden(en) aangepast worden:

Welstand

Uw aanvraag is op 26 augustus 2021 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling zijn de criteria aangehouden van bouwsteen 'W3 Gemengde bebouwing', uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder hebben wij rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'Luw' van toepassing is op deze locatie.

Na bestudering van de stukken zien wij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Het doortrekken van dak, een dakopbouw, is op deze locatie denkbaar.
- Echter is het huidige dakontwerp van de opbouw een wezensvreemde vorm met een andere architectuur taal op dit bouwblok. Deze opbouw komt te geforceerd over ten opzichte van zijn belendende percelen. En hoe verhoudt dit zich tot bij eventuele toekomstige uitbreidingen van de aangrenzende bebouwing.

Gelet op het voorgaande, komen wij tot de conclusie dat het bouwplan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij adviseren derhalve negatief. Een aangepast plan zien wij met belangstelling tegemoet.

Wij adviseren u deze aanpassing(en) door te voeren en de aangepaste gegevens tegelijk met de ontbrekende gegevens in te dienen.

Bijlage 2: Indienen gegevens

Wij verwachten de gevraagde gegevens binnen vier weken na de verzenddatum van deze brief. Dien deze gegevens in één keer in. Lukt dat niet, stuur dan een brief mee waarin u aangeeft welke gegevens later zullen volgen. Documenten die (gedeeltelijk) gewijzigd zijn, moeten opnieuw in zijn geheel ingediend worden.

Via het Omgevingsloket Online (OLO)

U heeft de aanvraag digitaal, via het OLO, ingediend. Dan verwachten wij de gevraagde gegevens ook digitaal. Vermeld hierbij:

- naam van de aanvrager;
- adres waarop de aanvraag van toepassing is;
- omschrijving van de aanvraag;
- het zaaknummer (dit is W.Z21.106416.01).

Verlenging aanvullingstermijn

Heeft u meer dan vier weken nodig om de gevraagde gegevens in te dienen? Dan is het mogelijk om maximaal vier weken verlenging van de aanvullingstermijn te vragen. Stuur dan een e-mail naar wabo@odrn.nl. Vermeld hierin:

- naam van de aanvrager;
- adres waarop de aanvraag van toepassing is;
- omschrijving van de aanvraag;
- het zaaknummer (dit is W.Z21.106416.01);
- de gewenste verlenging van de aanvullingstermijn;
- de reden van de verlenging van de aanvullingstermijn.