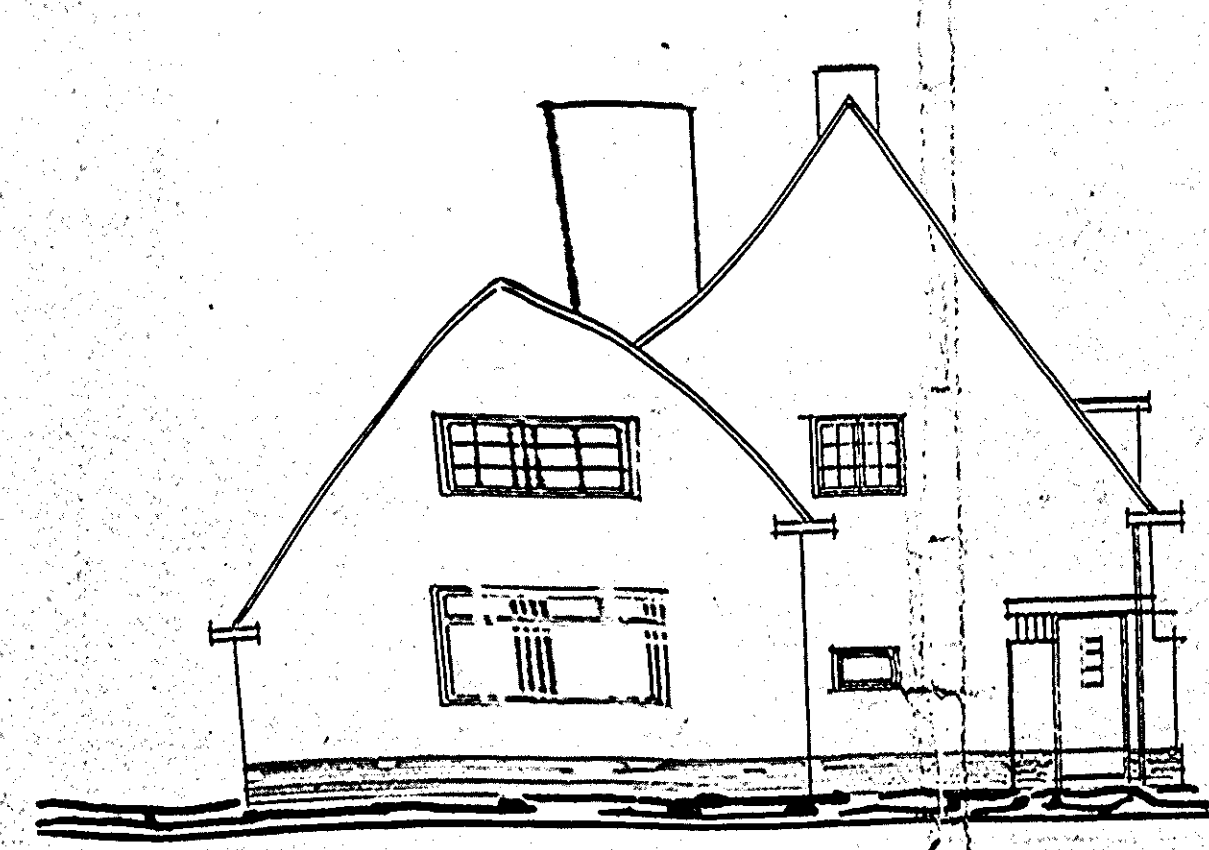
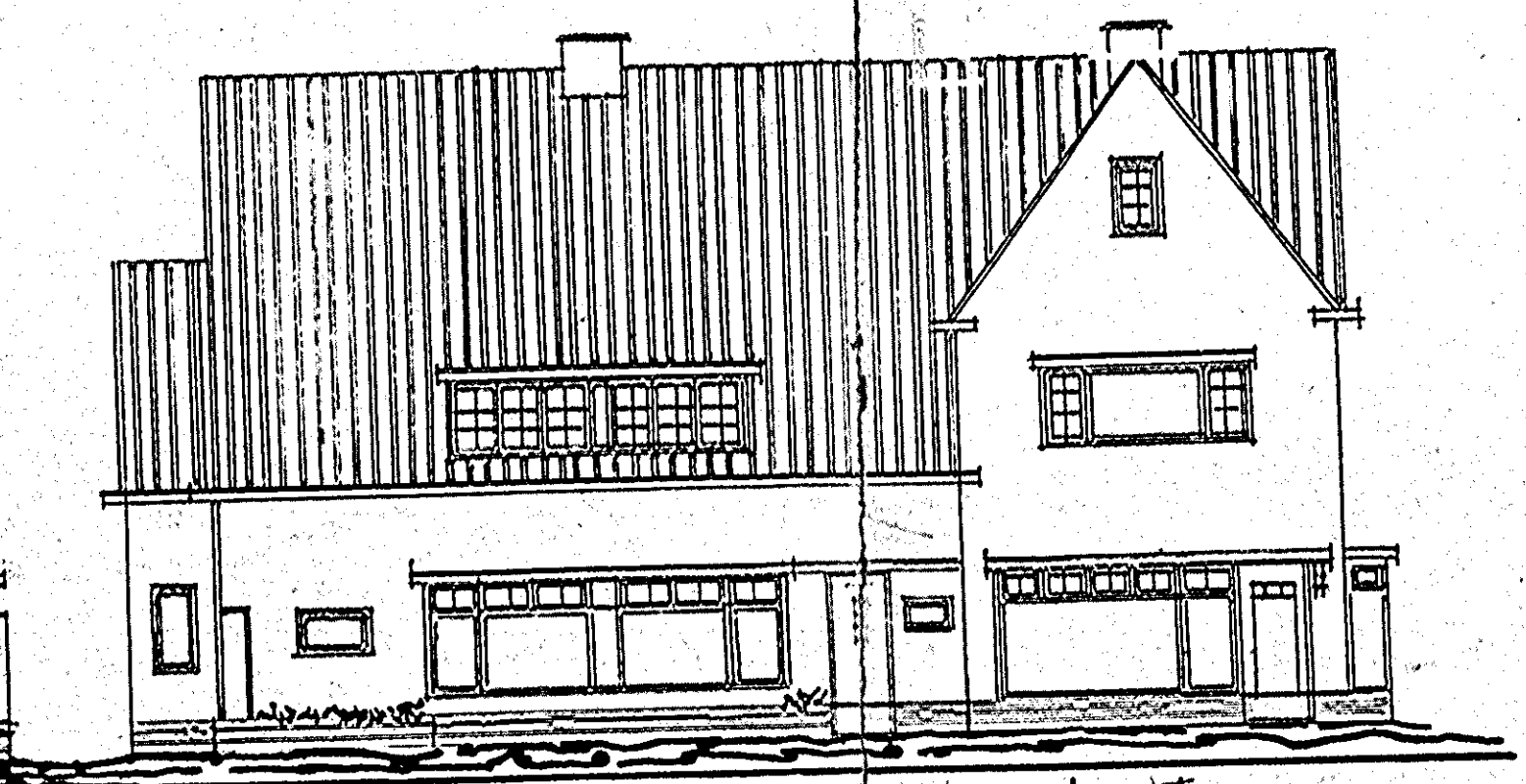


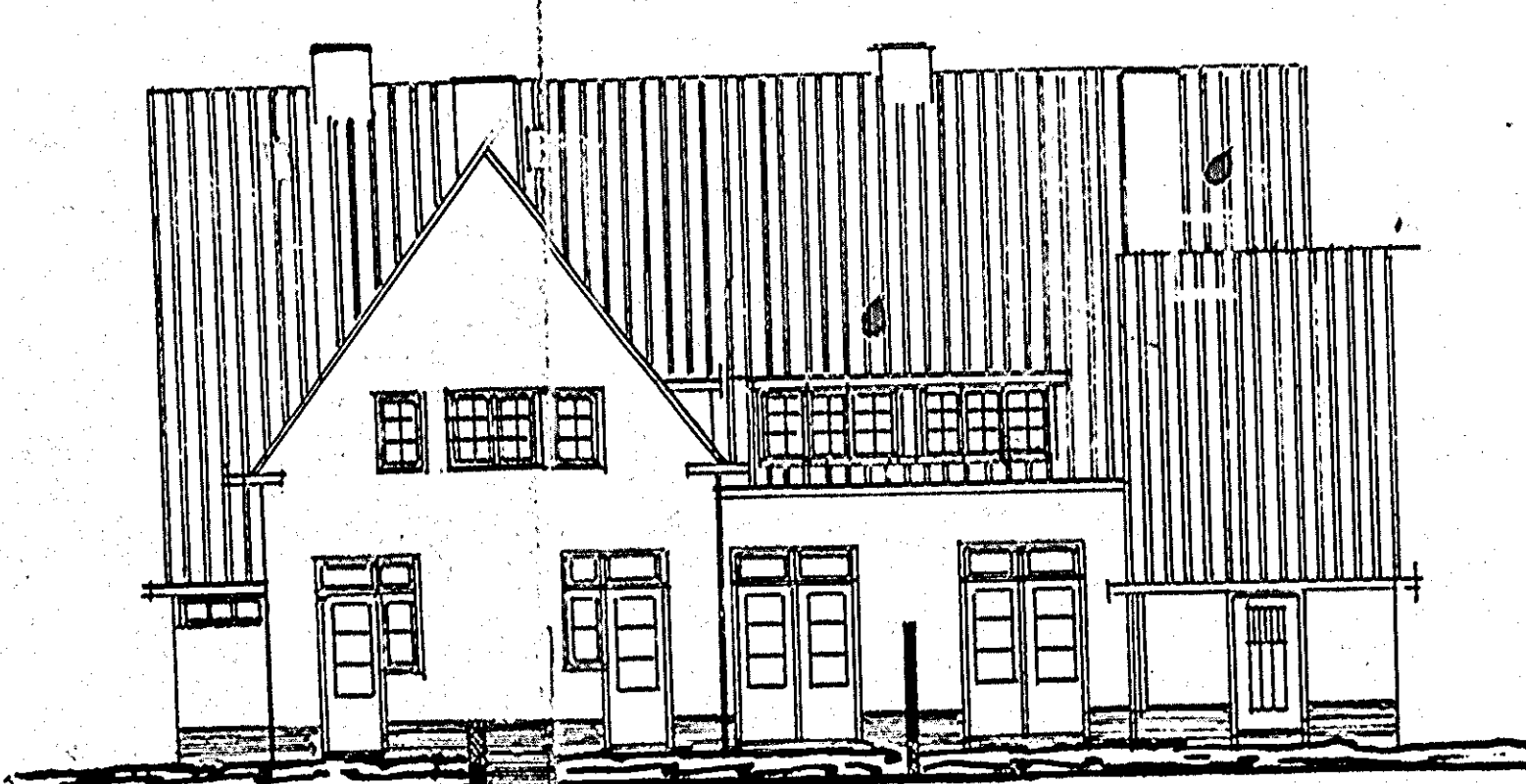
PLAN VAN 15 WONINGEN A. OULDE MOLENWEG & ST. JACODSLAAN TE NYMEGEN B. VELED. HEEREN GEDR. P. & J. SUTMULLER GROESBEEKSCHE DWARSWEG 203  
 & 2 WINKELS  
 TE NYMEGEN SCHAAL 1:100 & 1:50 VERK 136  
 DE OPDRACHTGEVER, DE ARCHITECT



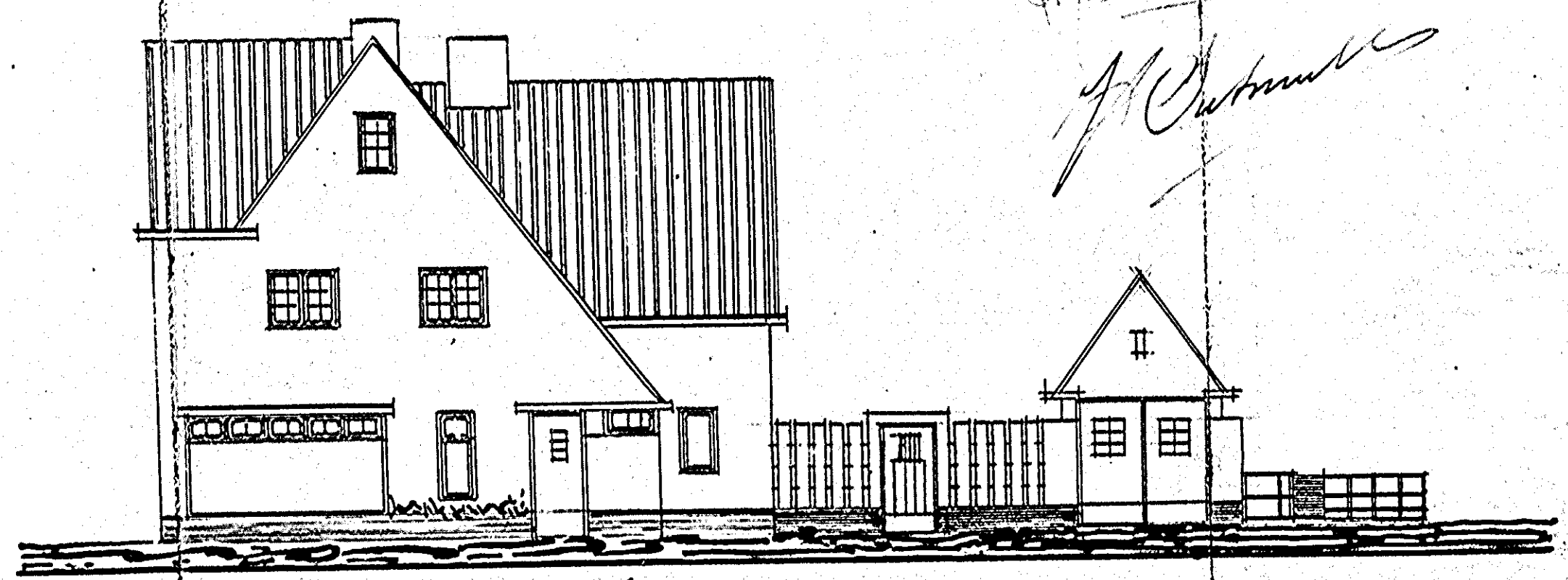
L. 1/2 GEVEL



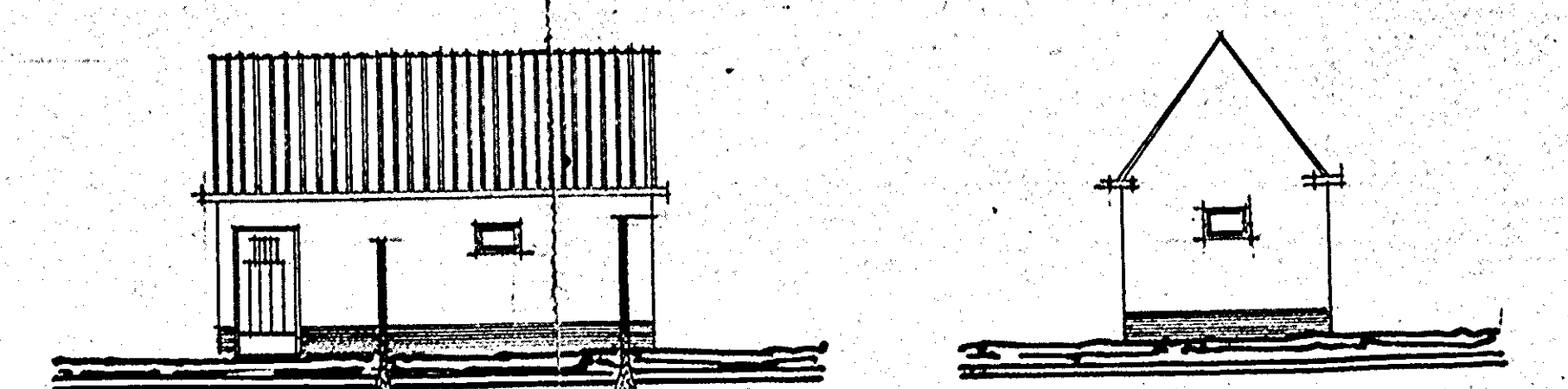
VOORGEVEL



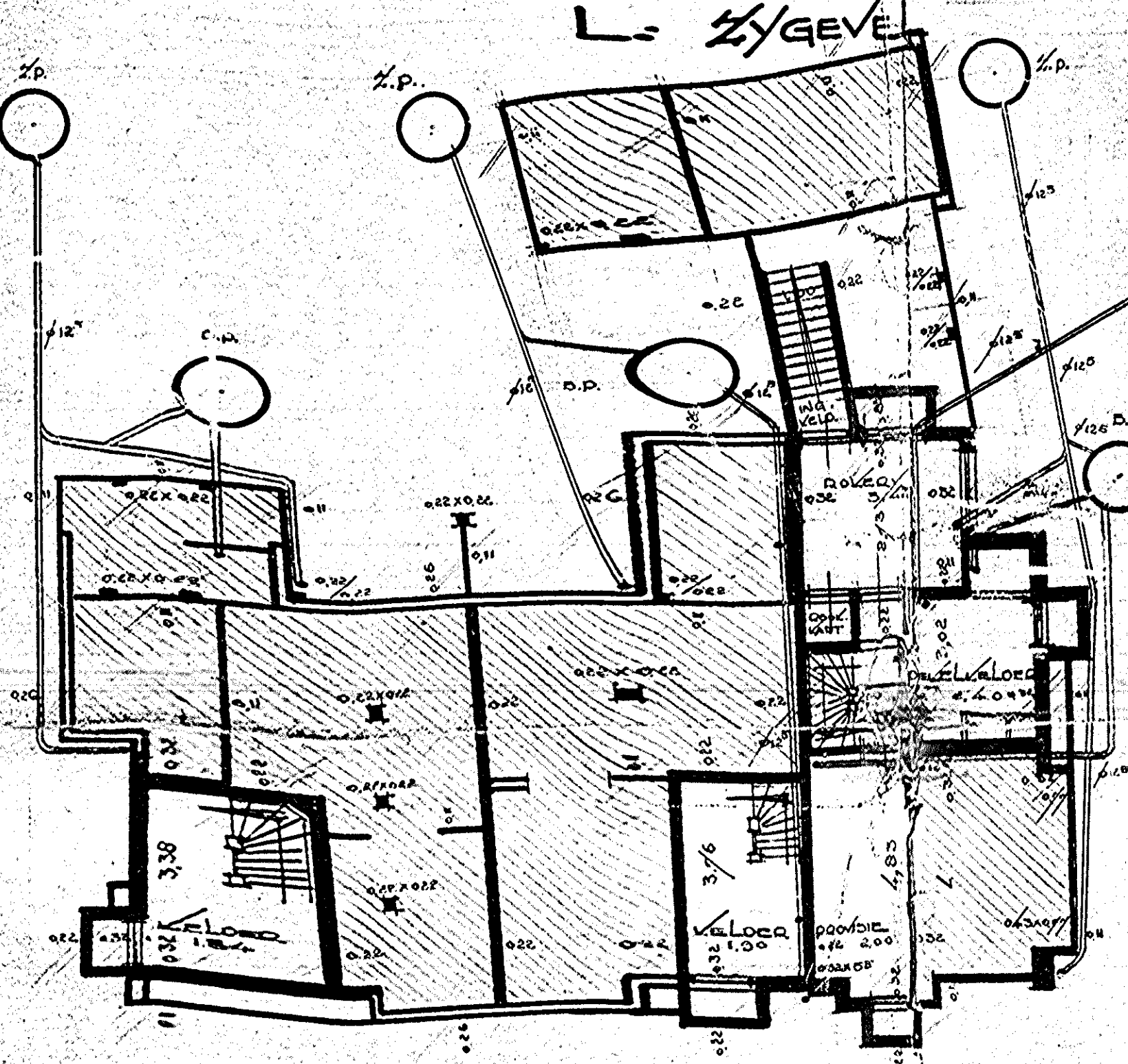
ACHTERGEVEL



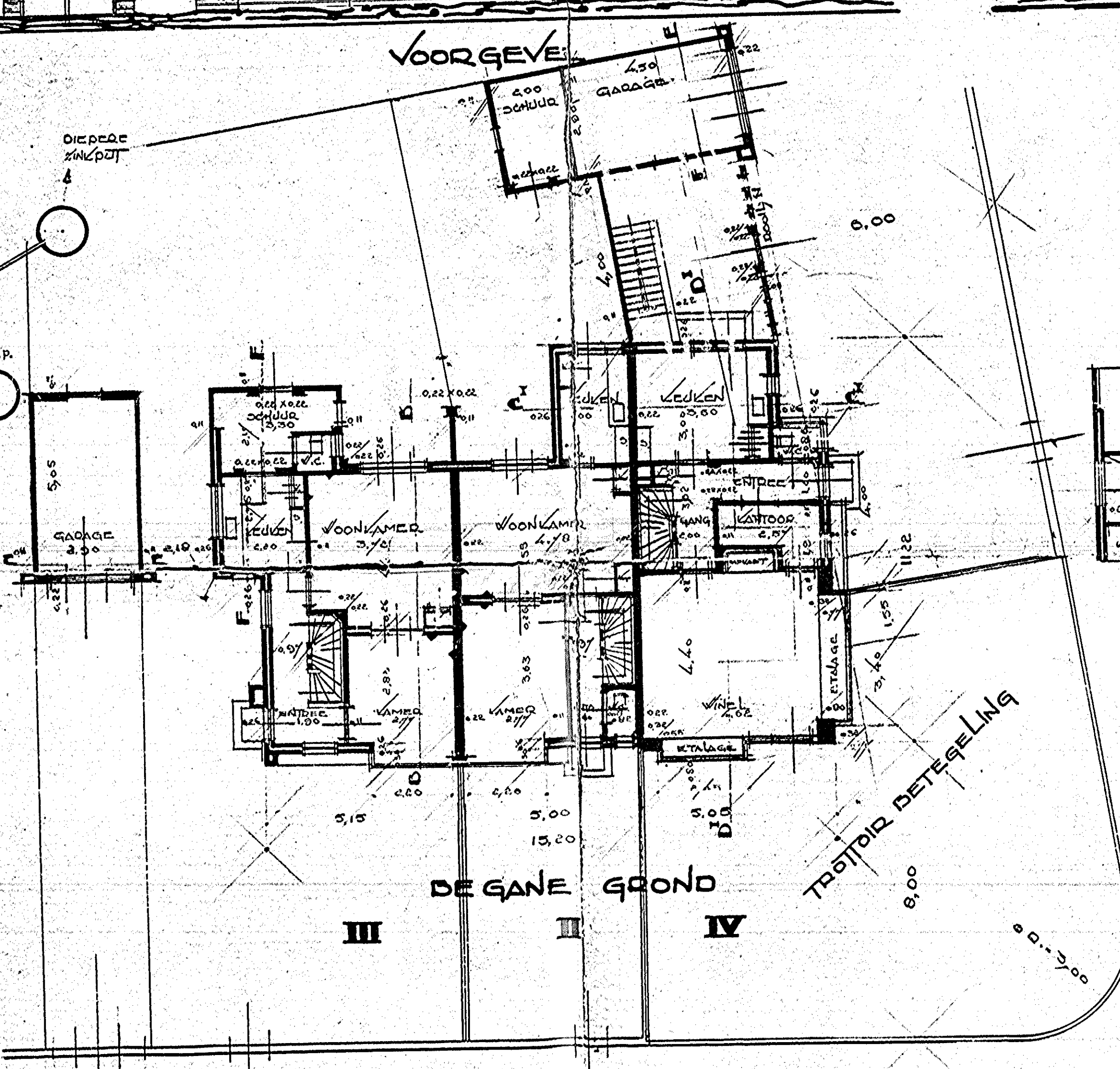
R. 1/2 GEVEL



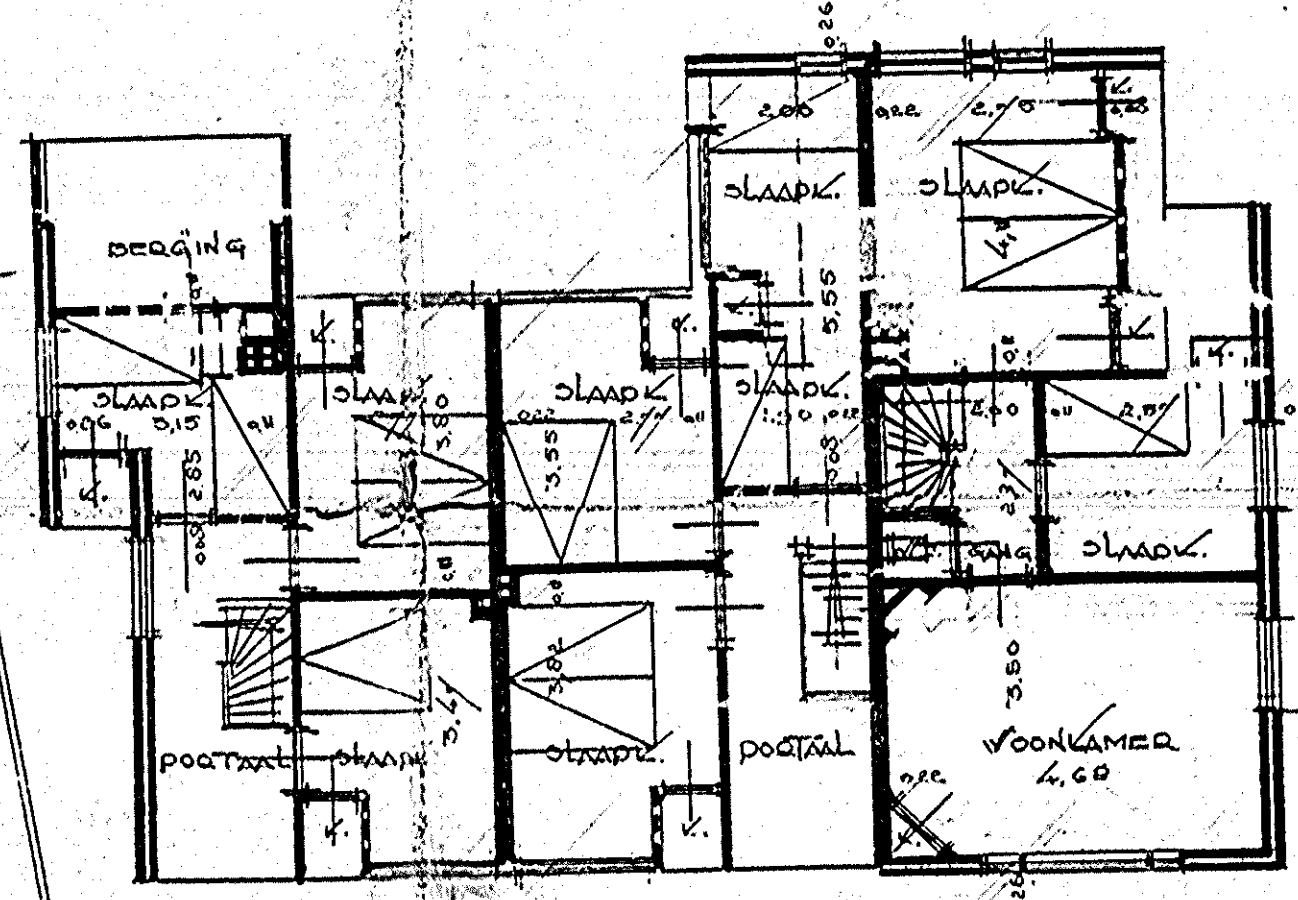
GEVELS SCHUUR GARAGE



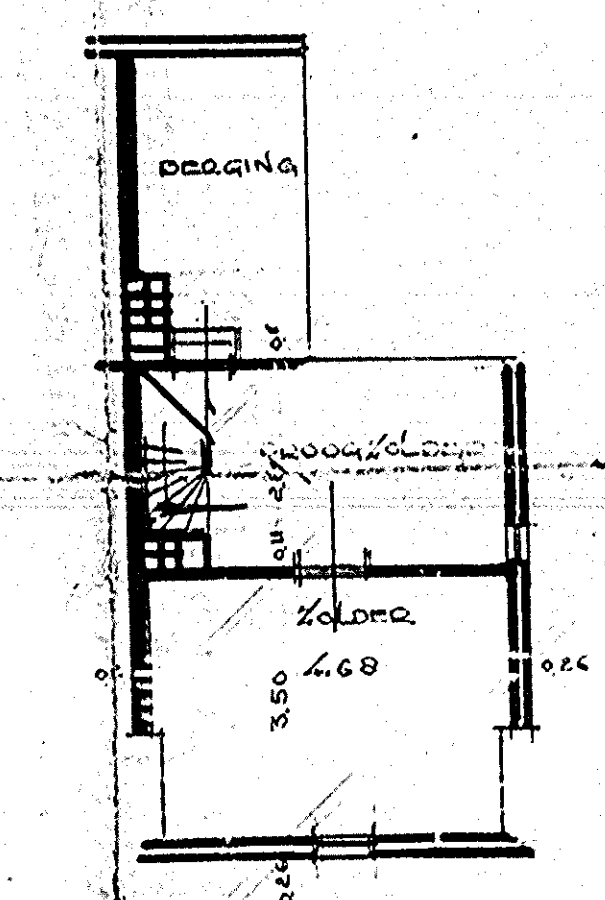
VELDOR & FUNDEERING



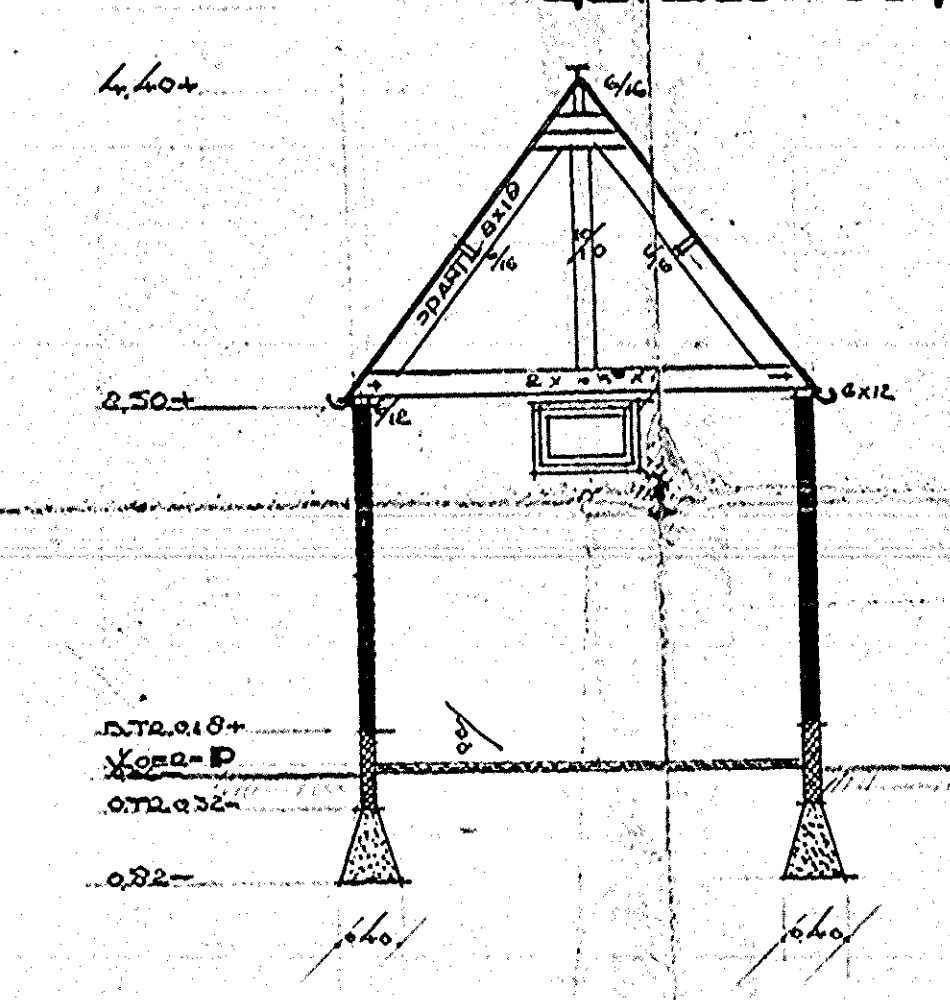
DE GANE GROND



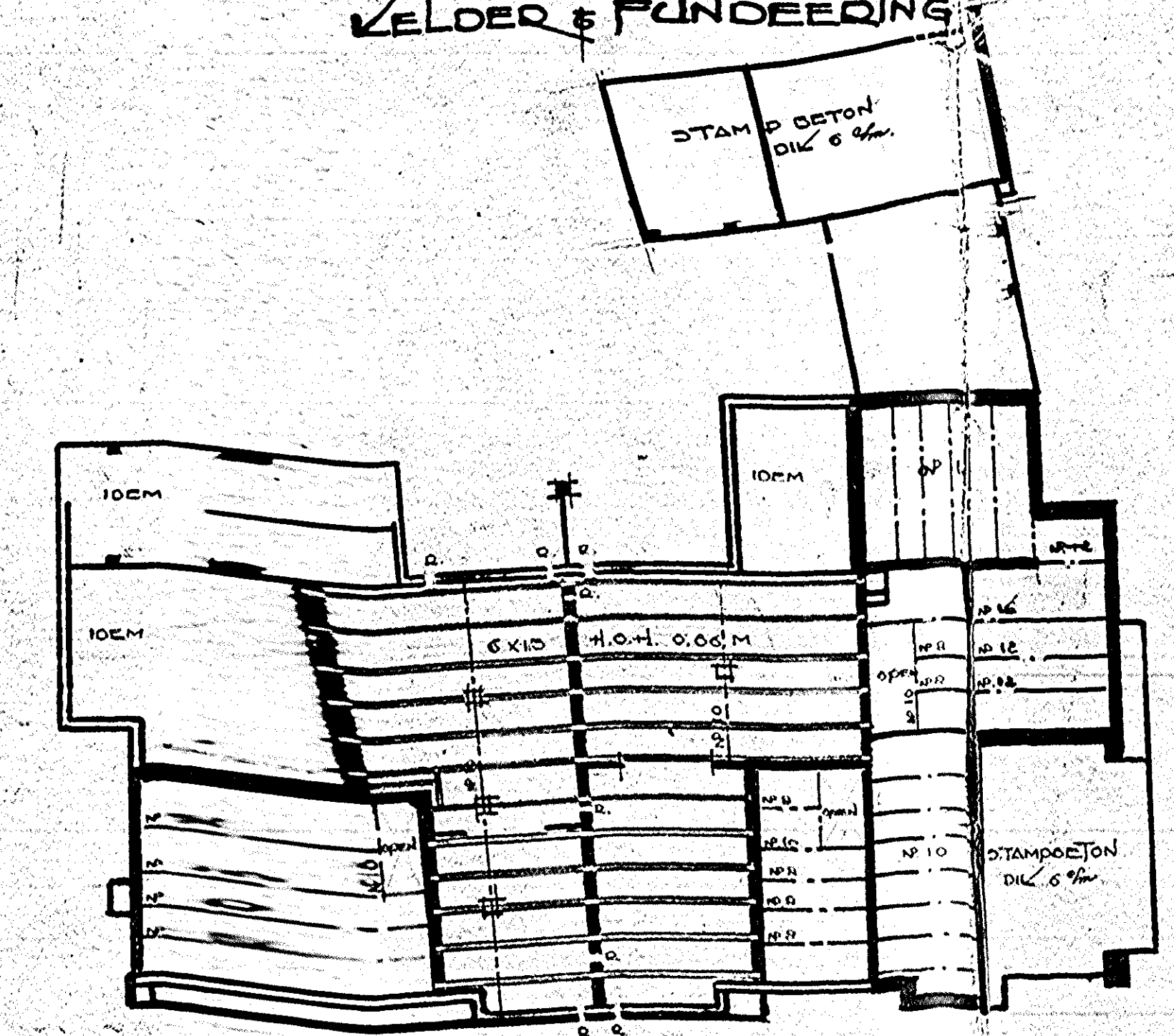
1<sup>E</sup> VERDIEPING



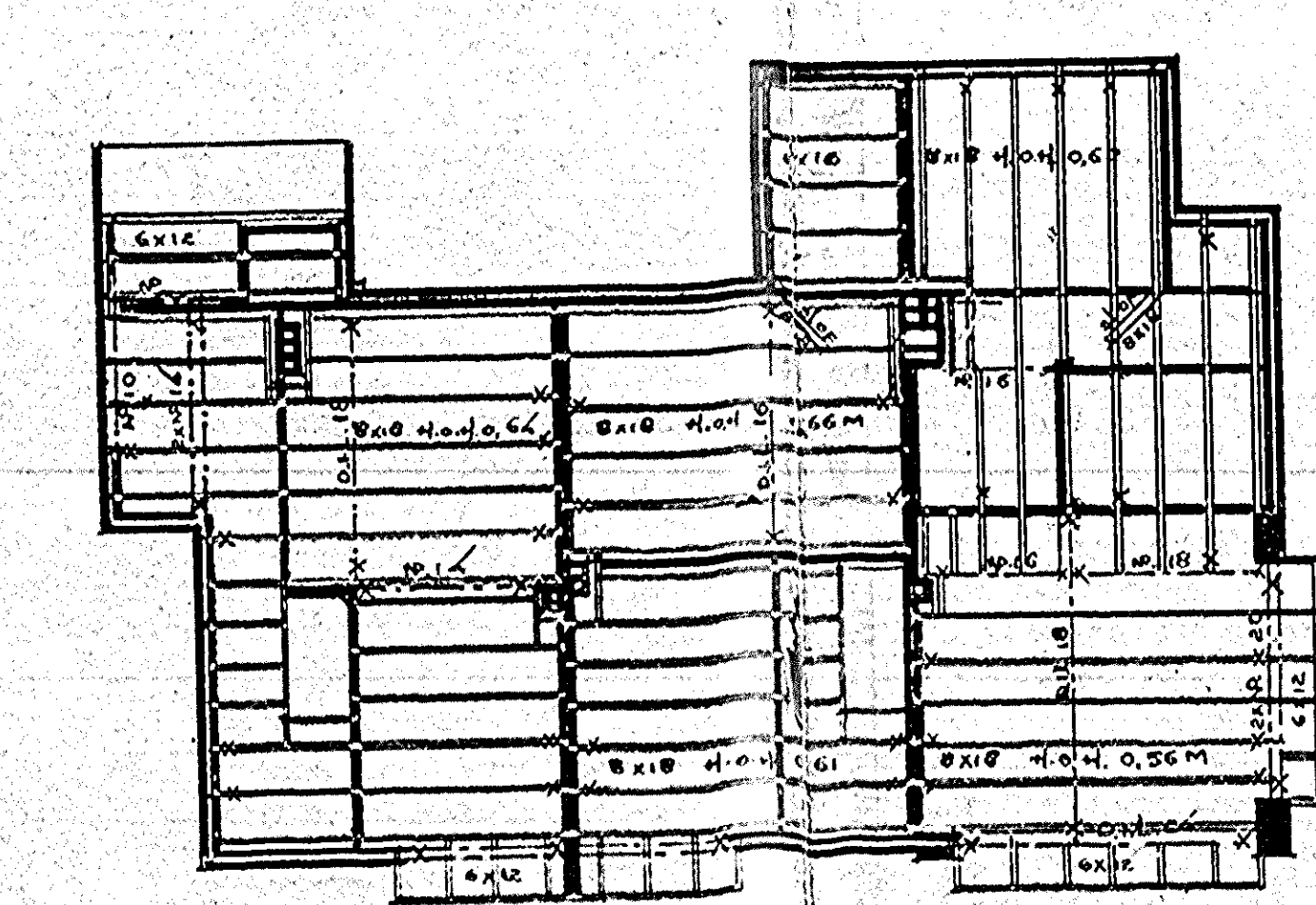
2<sup>E</sup> VERDIEPING



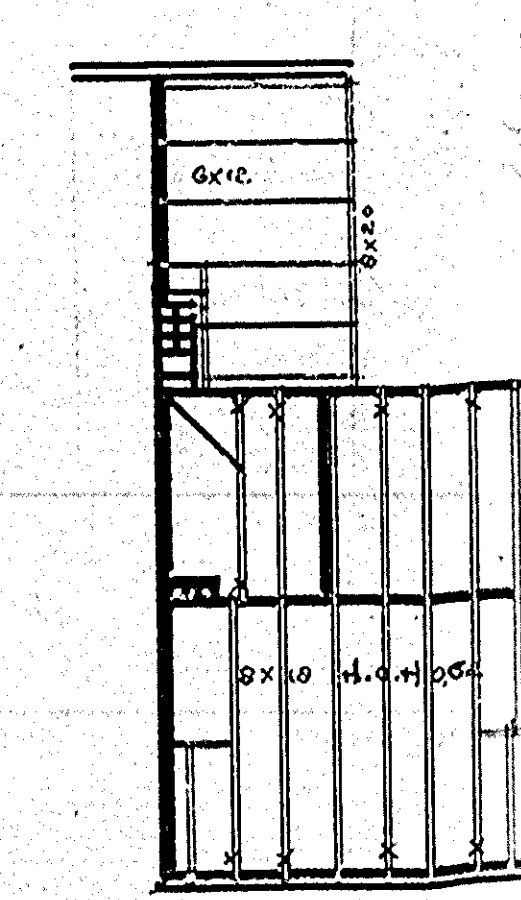
DOORSNEDEN



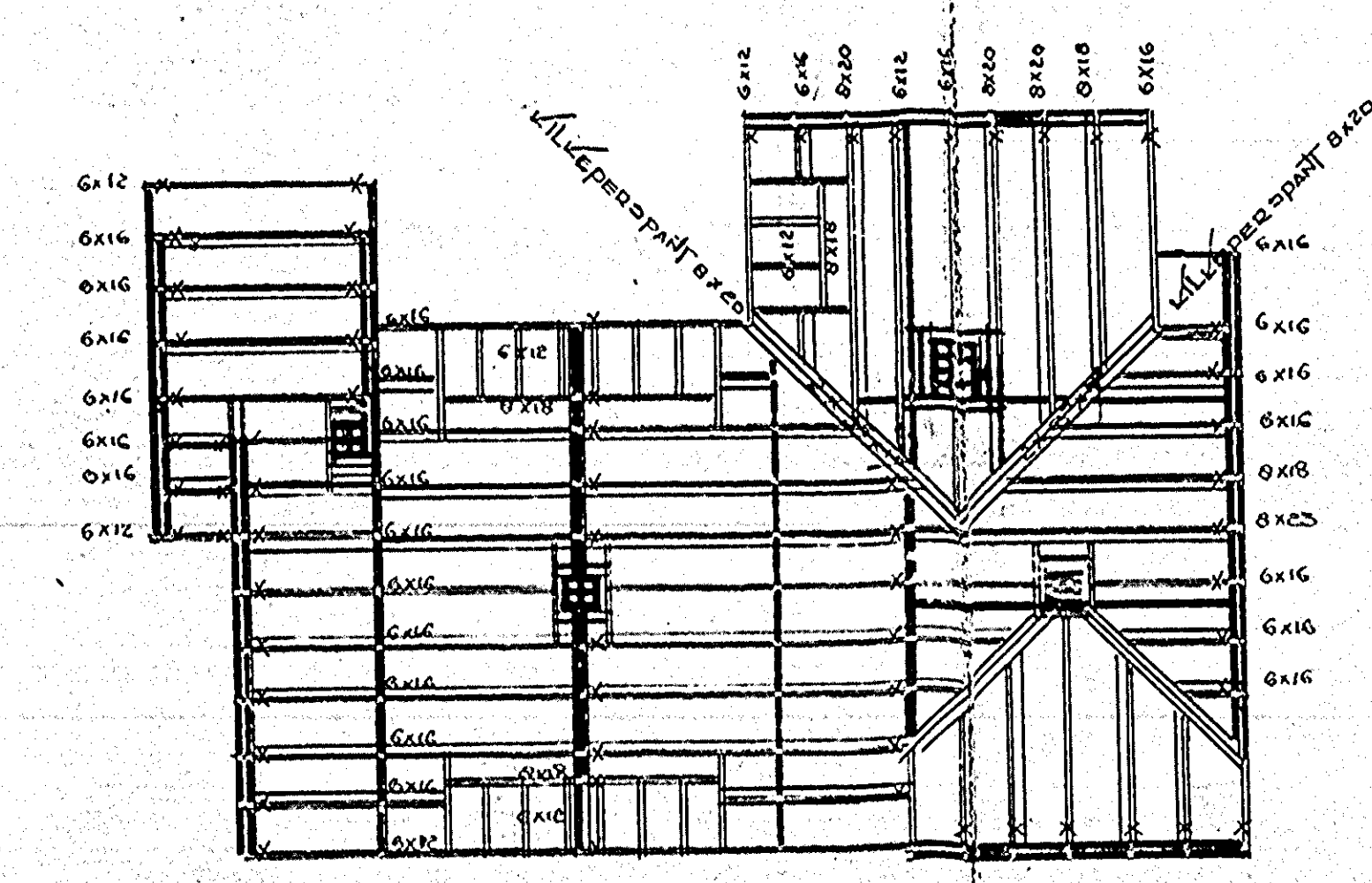
DALLAAG DE GANE GROND



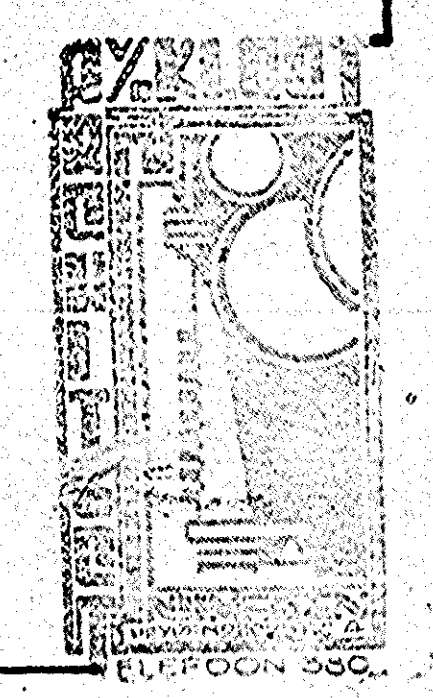
DALLAAG 1<sup>E</sup> VERDIEPING

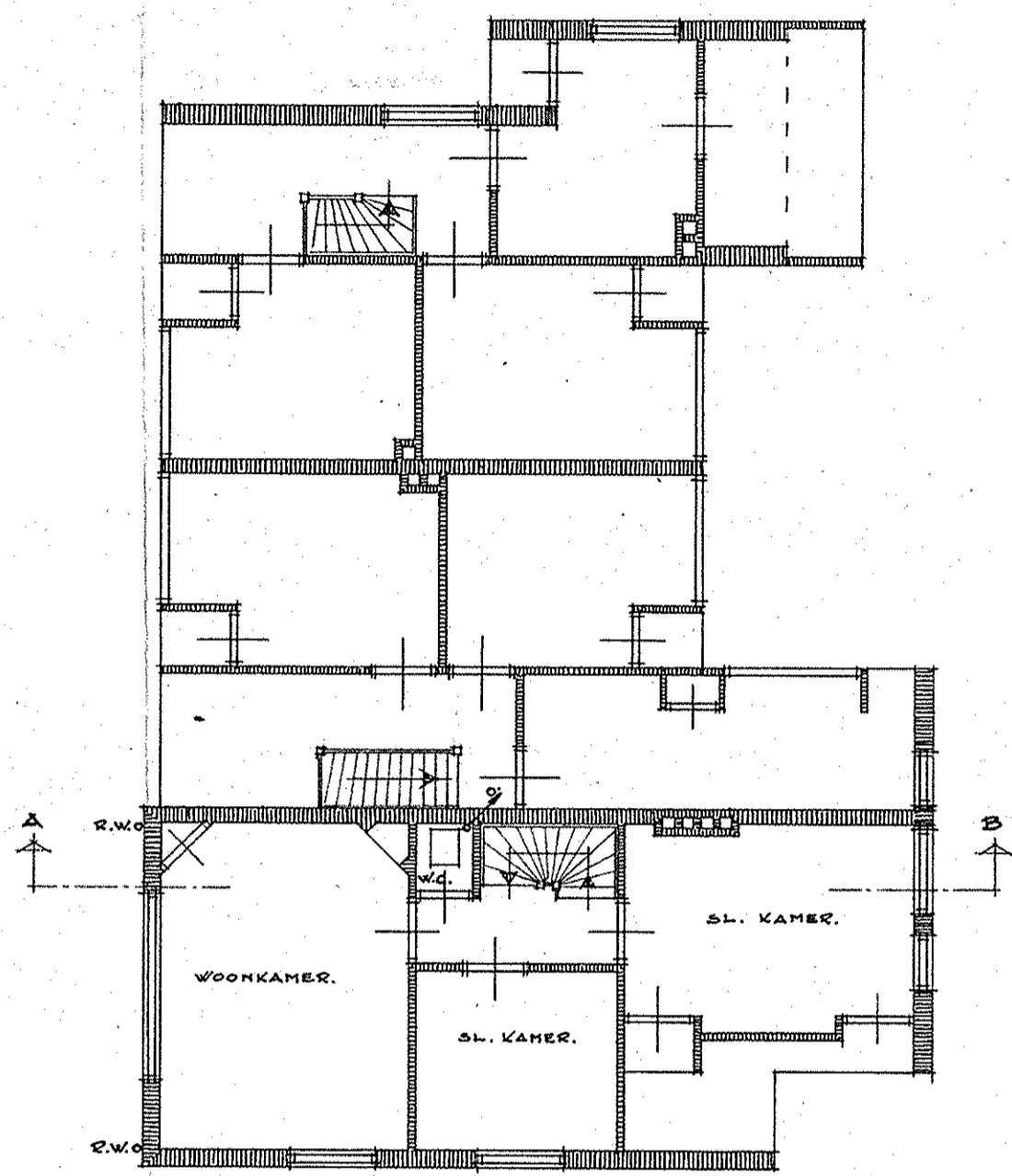


DALLAAG 2<sup>E</sup> VERDIEPING

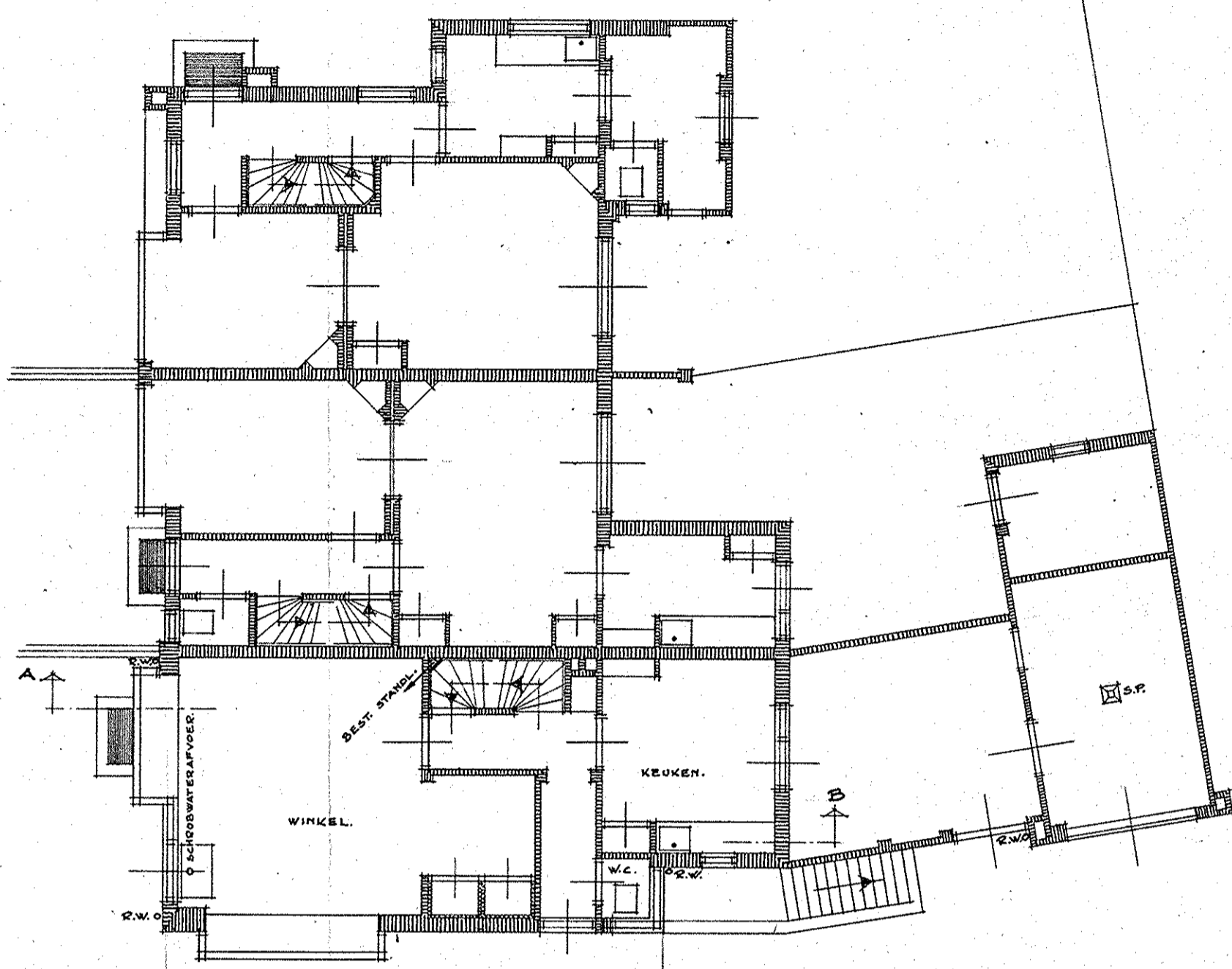


KAPPLAN

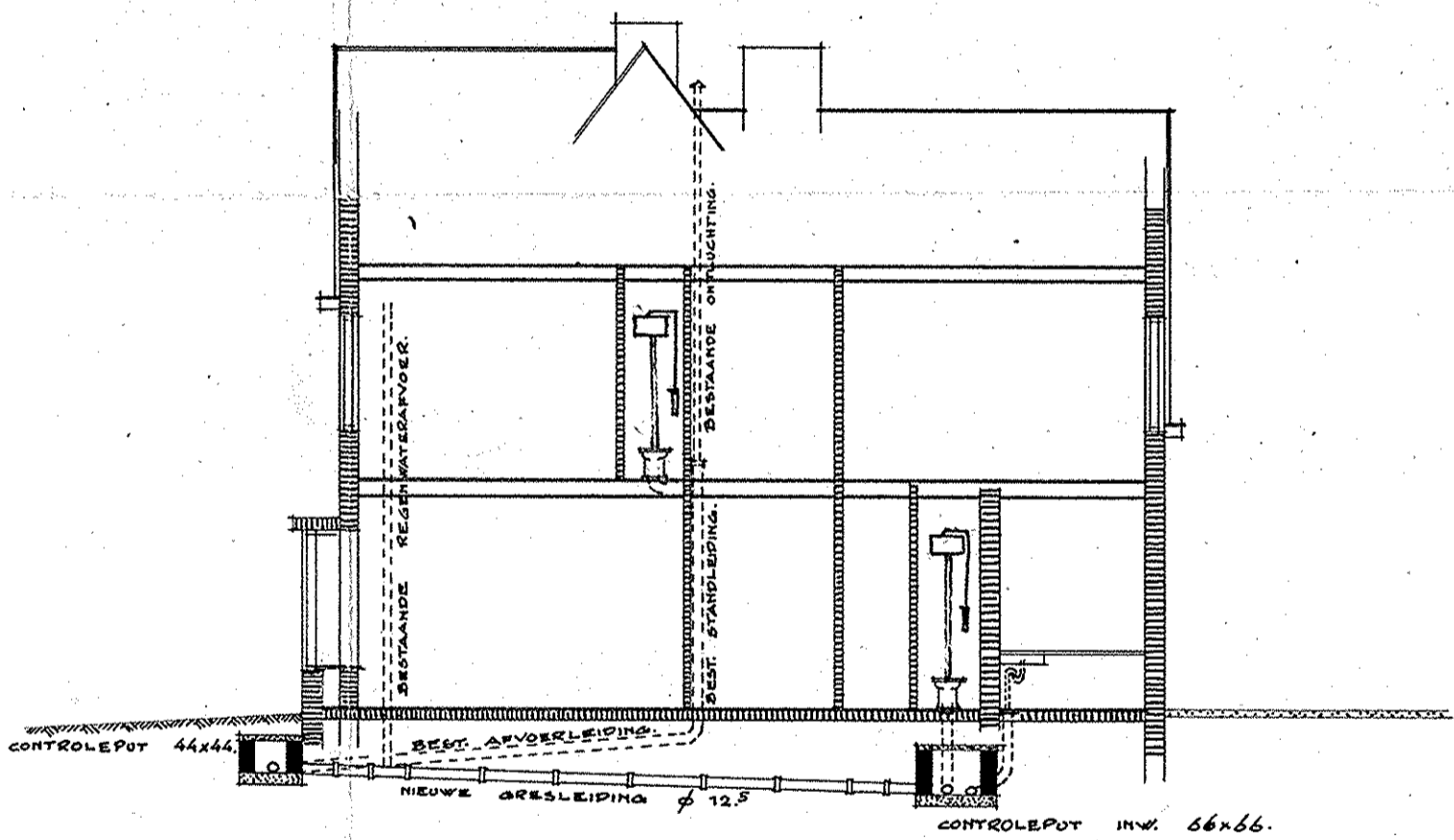




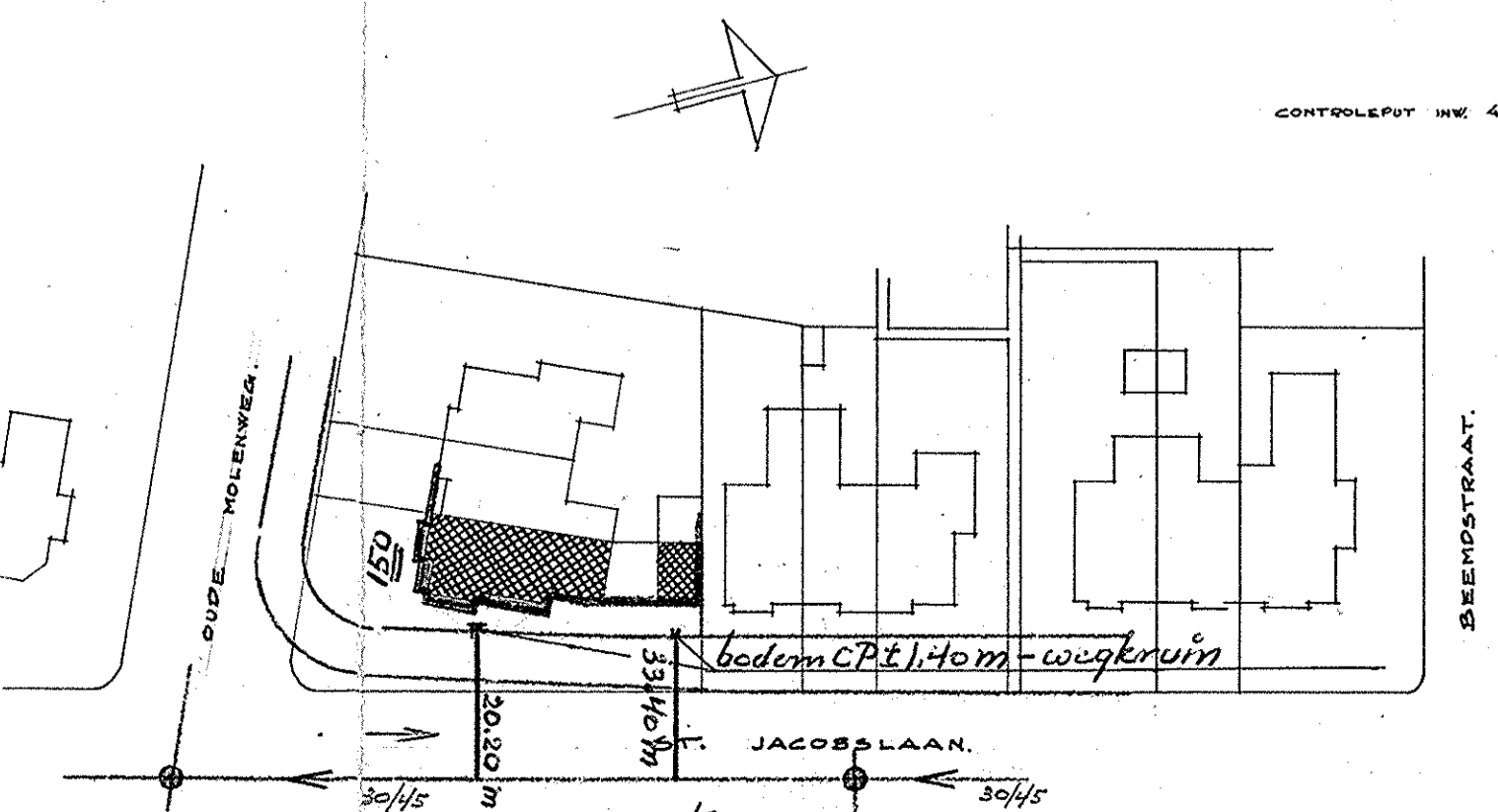
1<sup>e</sup> VERDIEPING.



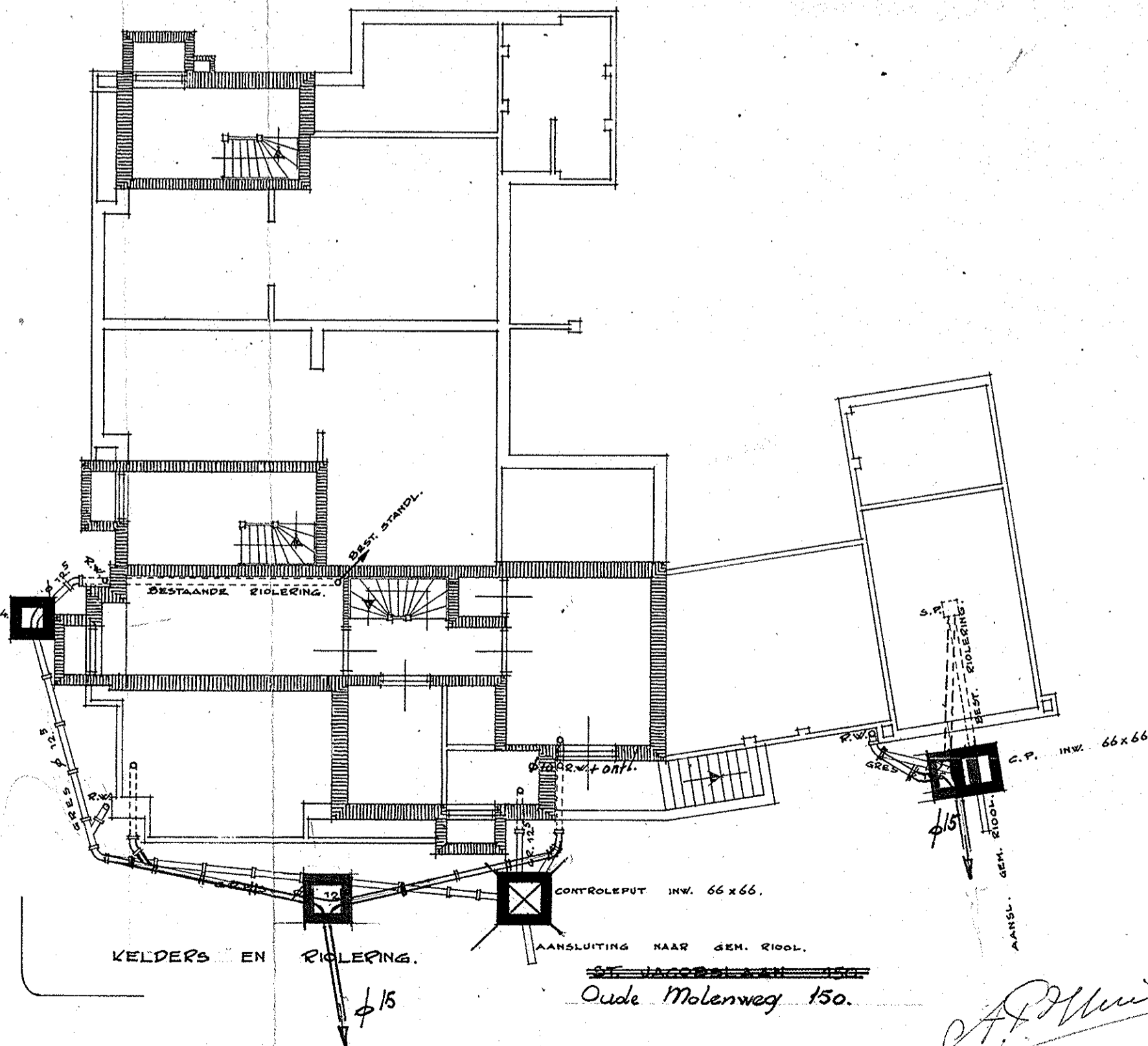
BEGANE GROND.



DOORSNEDESHEMA A-B.  
 BEST. LEIDING GESTIPPELD.  
 NIEUWE LEIDING GETROKKEN.  
 bestaande putten ledigen en vullen met zand.  
 te maken putten voorzien van doorstroombroefiel.



SITUATIE SCHAAL 1:500. KAD. BEKEND GEM. HATERT SECTIE 2 N<sup>o</sup> 9075.

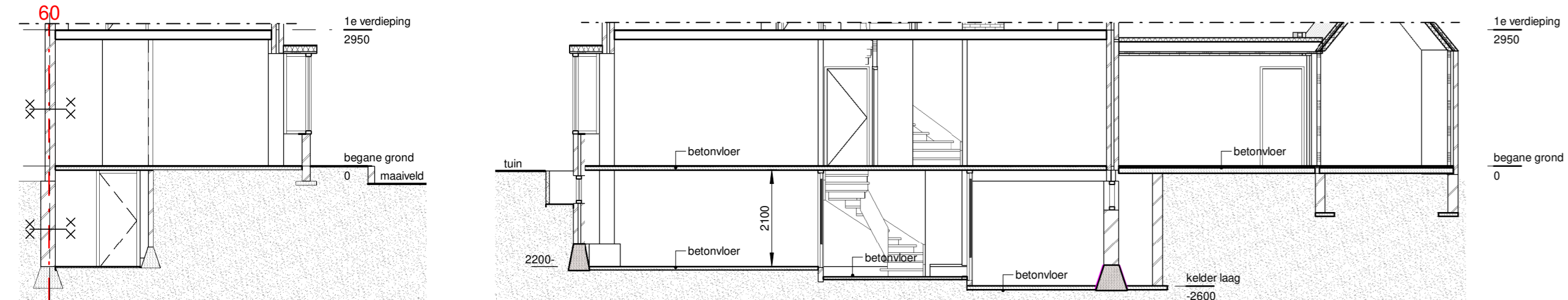


RIOLERINGSPLAN WOONHUIS MET WINKEL Oude Molenweg 150 SCHAAL 1:100.  
 OPDRACHTGEVER VELED. HEER HUISMANS  
 AANNEMER W.A. v.d. WATER DENNENSTRAAT 28 NIMEGEN.

*C.A. J. Muis*

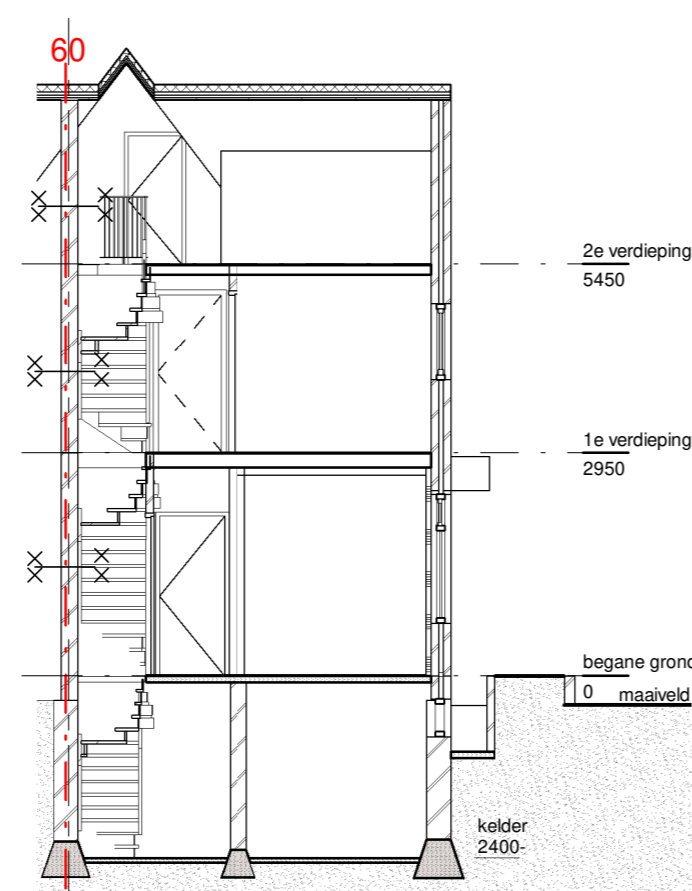
<b>Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Document</b>	<b>Grondslag</b>	<b>Beoordeling</b>	<b>Opmerkingen</b>
1	05/02/2026	St Jacobslaan 194-A constructie keldervloer.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
2	05/02/2026	verzoekpdf-2025120400929-001.pdf		Openbaar	
3	05/02/2026	St Jacobslaan 194-A constructie trapaveling.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	05/02/2026	NDO24092 Sint Jacobslaan 194 A_BA-100_revJ.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
5	05/02/2026	D12.441768 tekening.PDF		Openbaar	
6	05/02/2026	verzoekpdf-2025041801007-007.pdf		Openbaar	
7	05/02/2026	tekening 100_revJ.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
8	05/02/2026	D12.400812 tekening.PDF		Openbaar	
9	05/02/2026	St Jacobslaan 194A_ Standaardmotivering integraal.pdf		Openbaar	

# BESTAANDE TOESTAND



Doorsnede A-A - bestaan

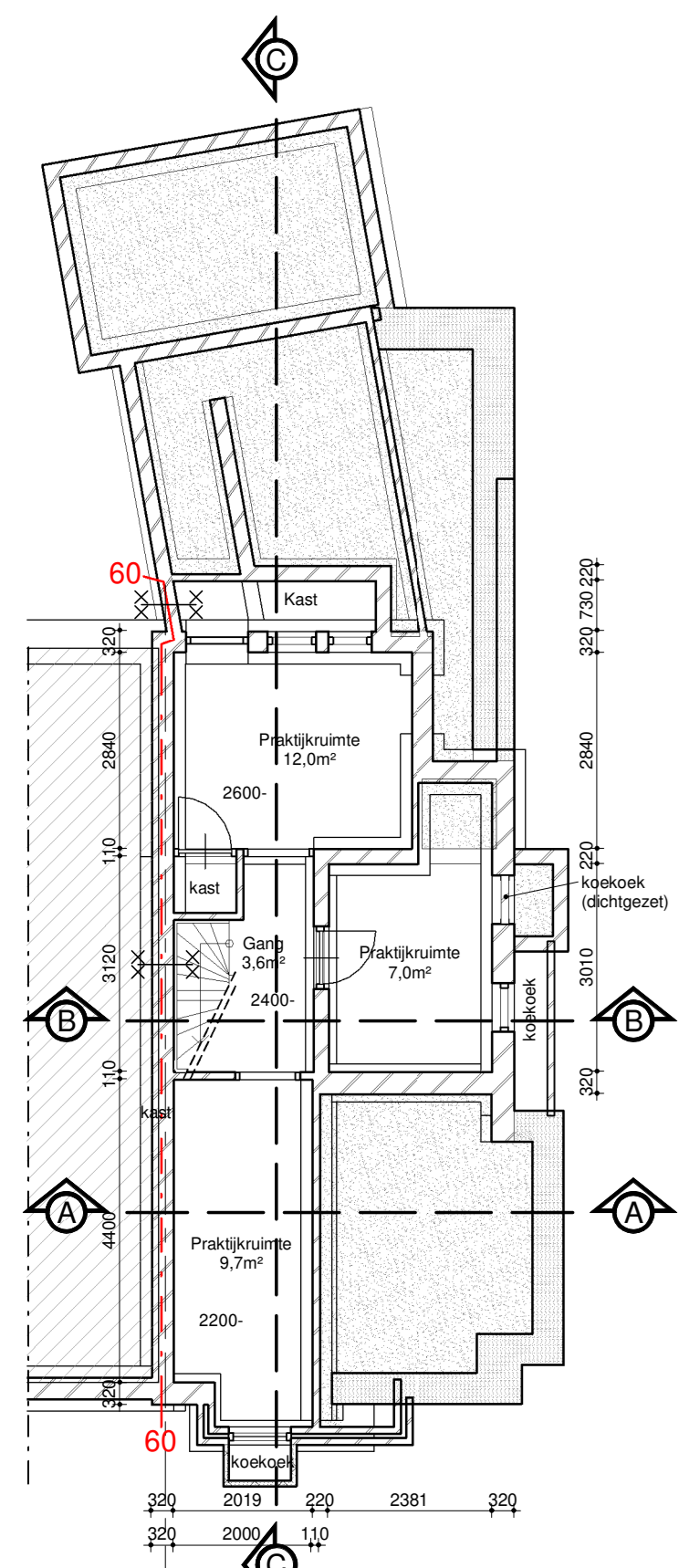
Doorsnede C-C - bestaan



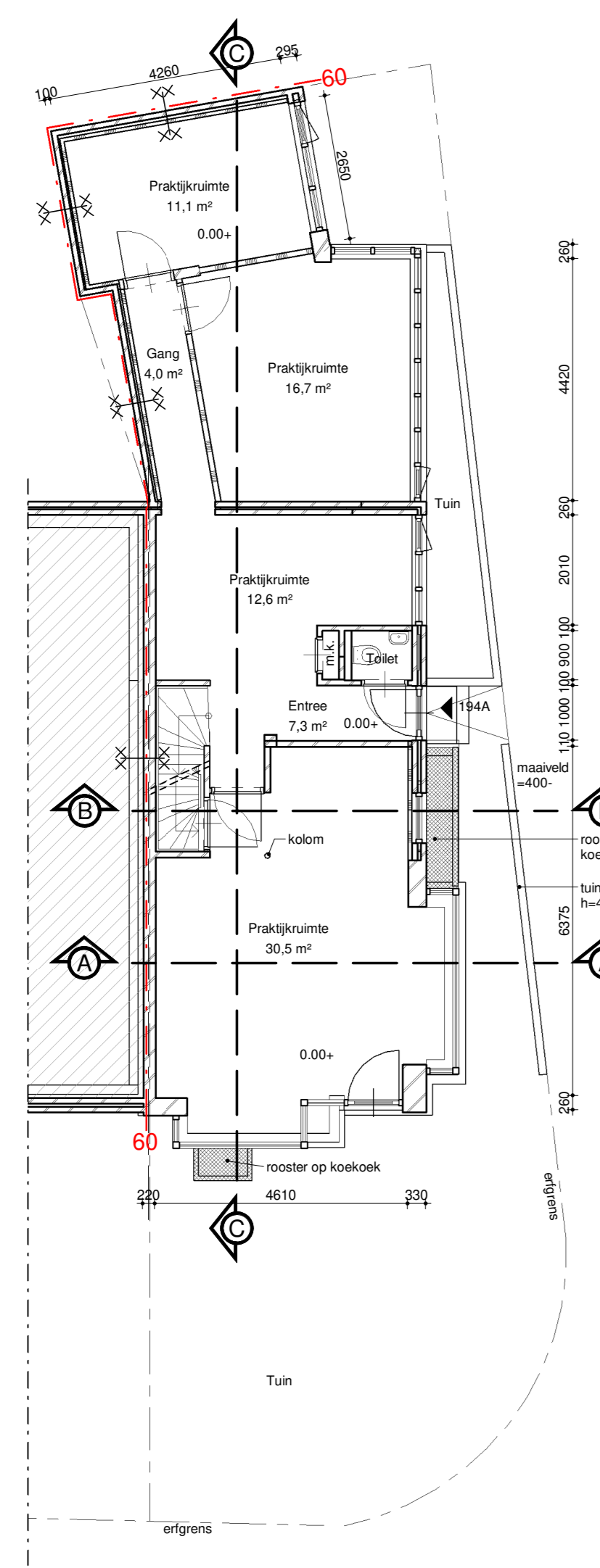
Doorsnede B-B - bestaan

Voorgevel - bestaan

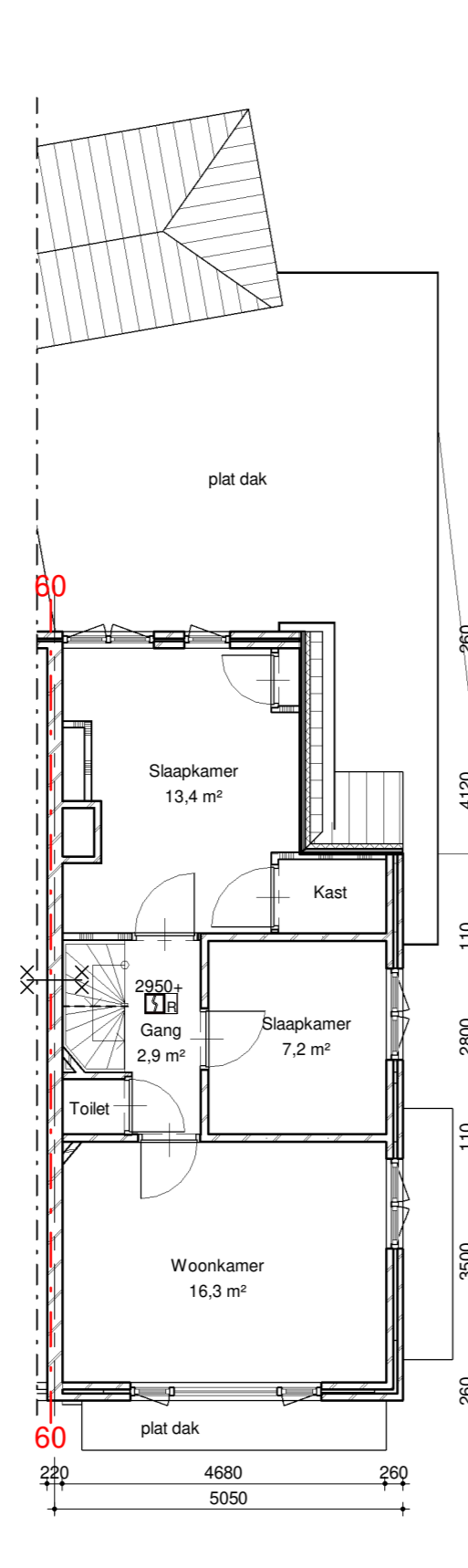
R. zijgevel - bestaan



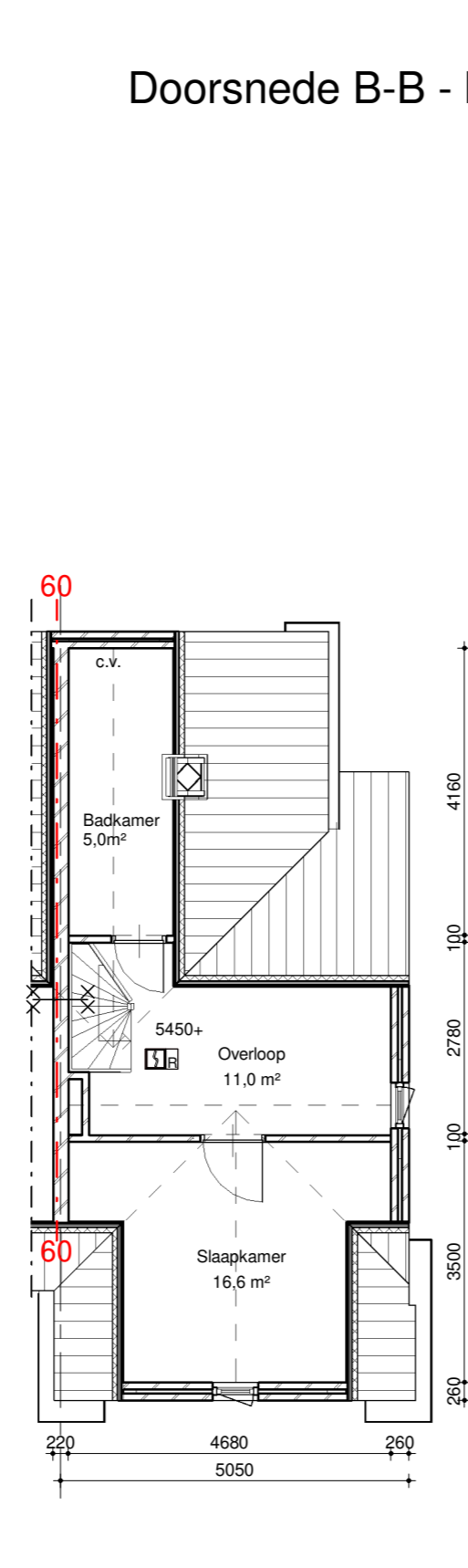
Kelder - bestaan



Begane grond - bestaan



1e verdieping - bestaan



Zolder - bestaan

# FOTO

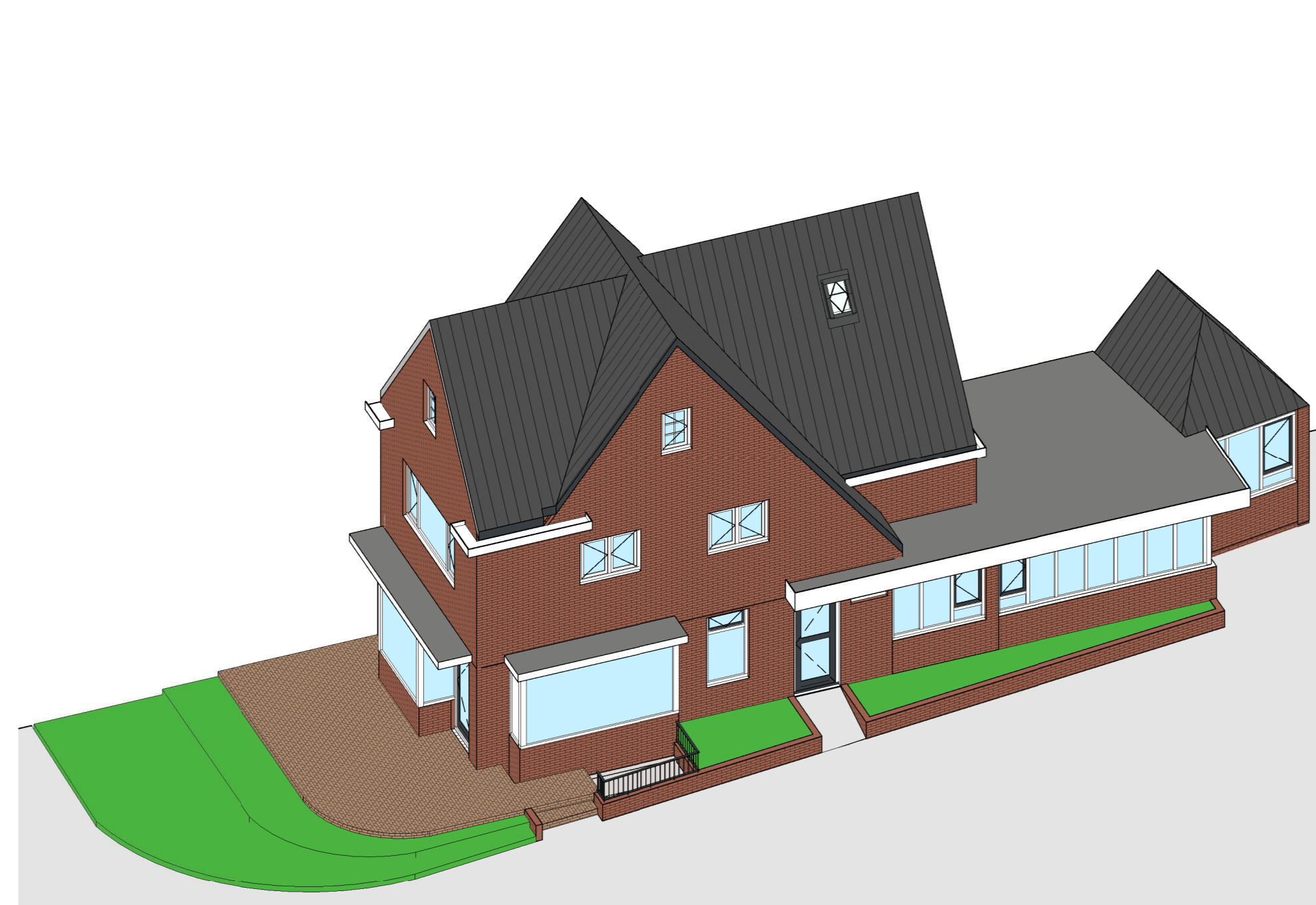


Voorgevel

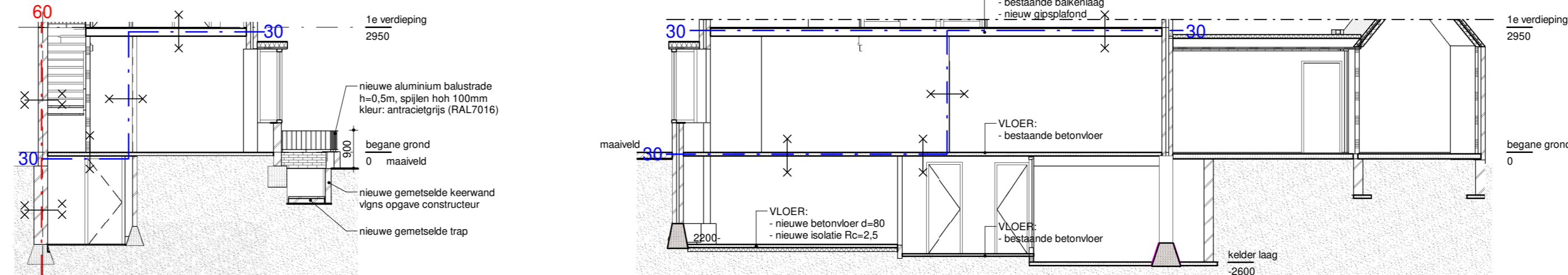


Zij- en voorgevel

# 3D-nieuw

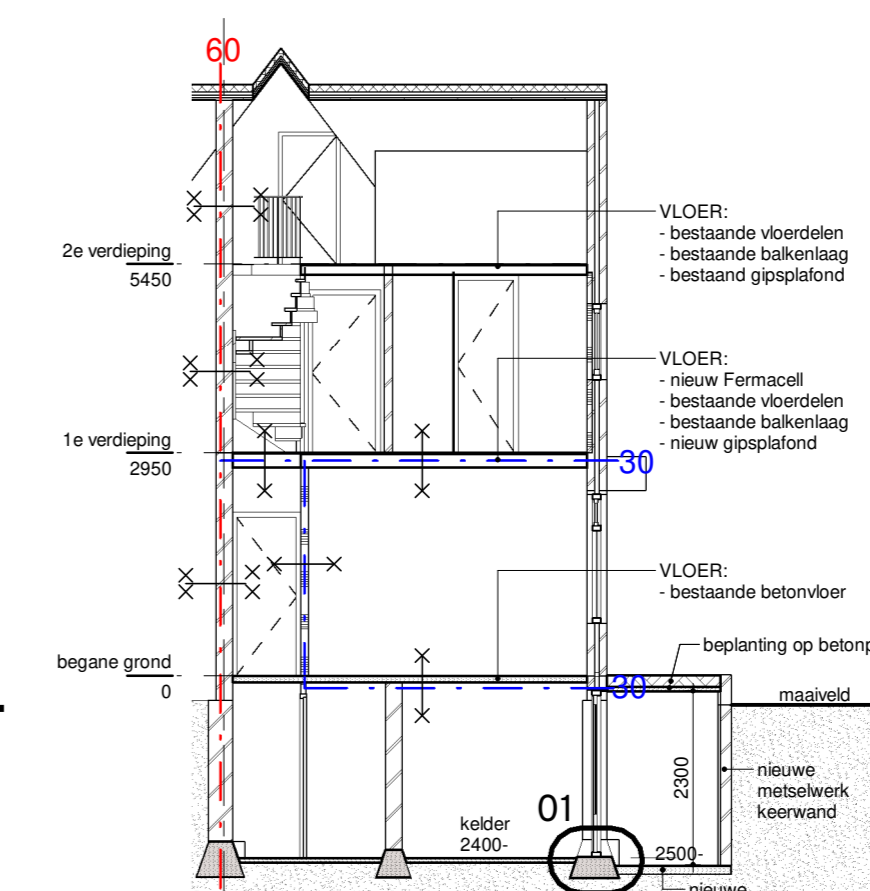


# NIUWE TOESTAND



Doorsnede A-A - nieuw

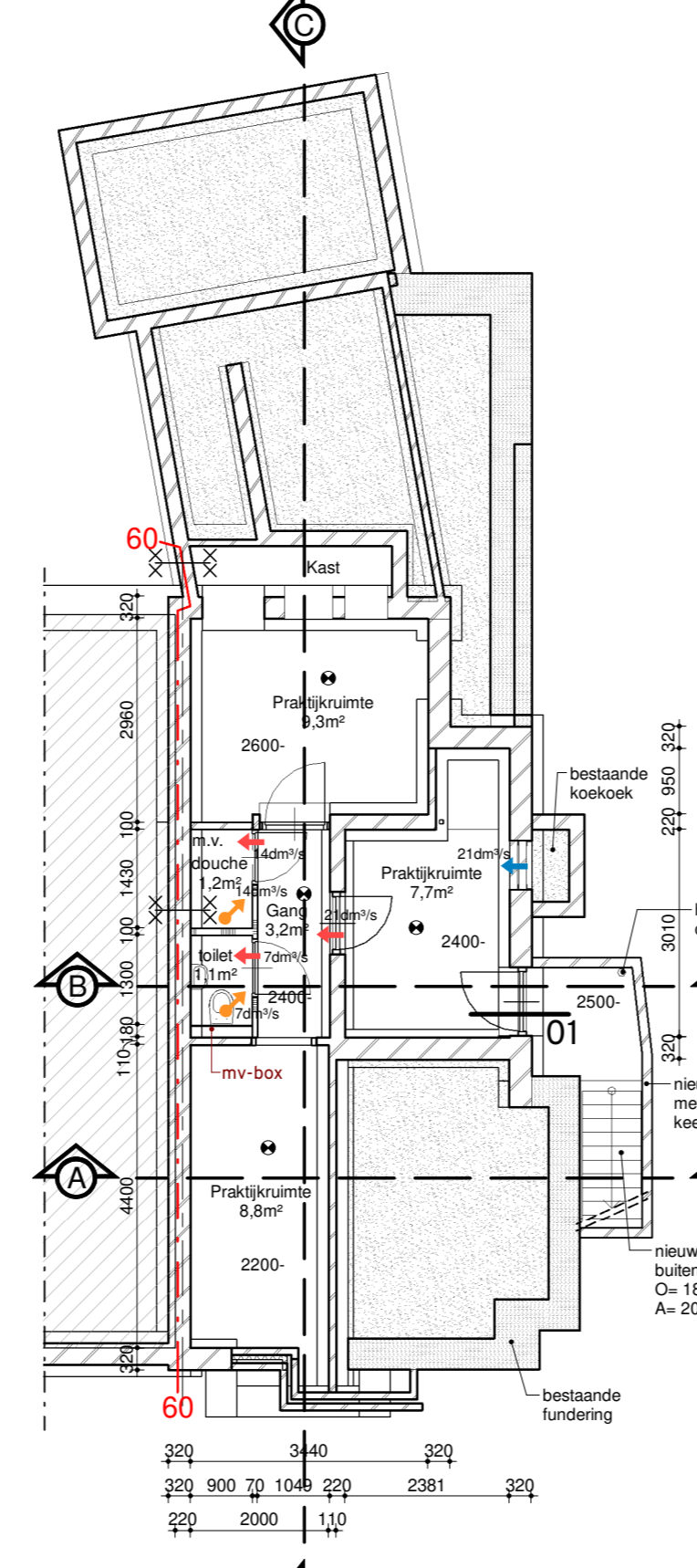
Doorsnede C-C - nieuw



Doorsnede B-B - nieuw

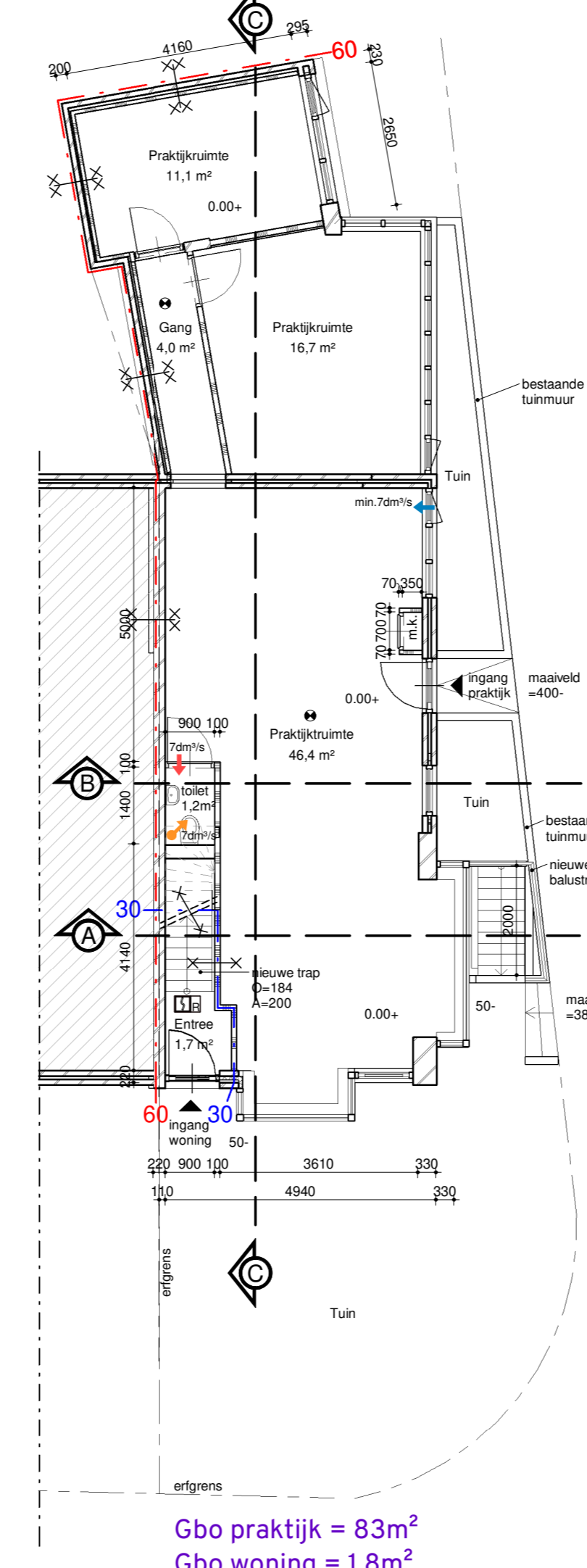
Voorgevel - nieuw

R. zijgevel - nieuw



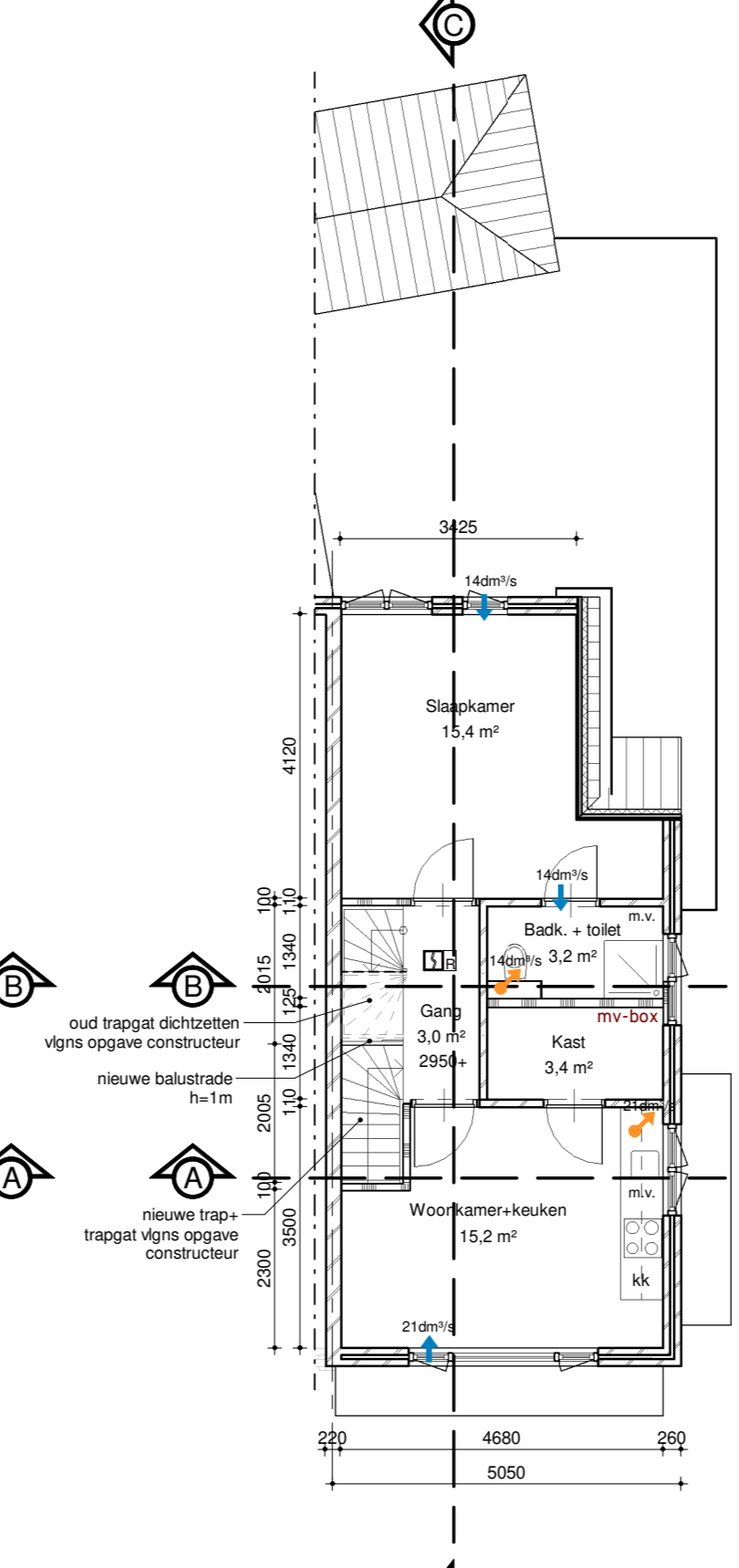
Gbo praktijk = 29m<sup>2</sup>

Kelder - nieuw



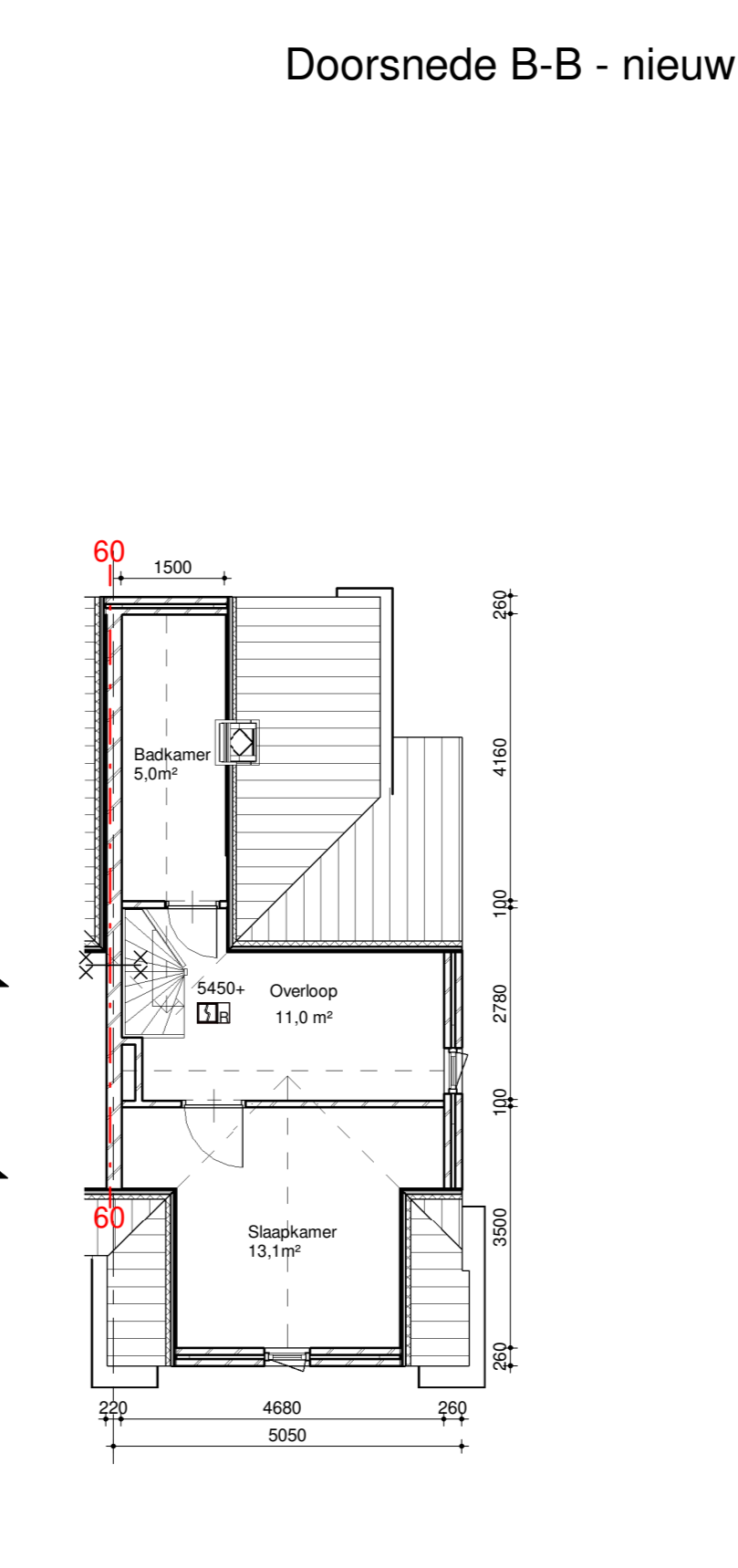
Gbo praktijk = 83m<sup>2</sup>

Begane grond - nieuw



Gbo woning = 45m<sup>2</sup>

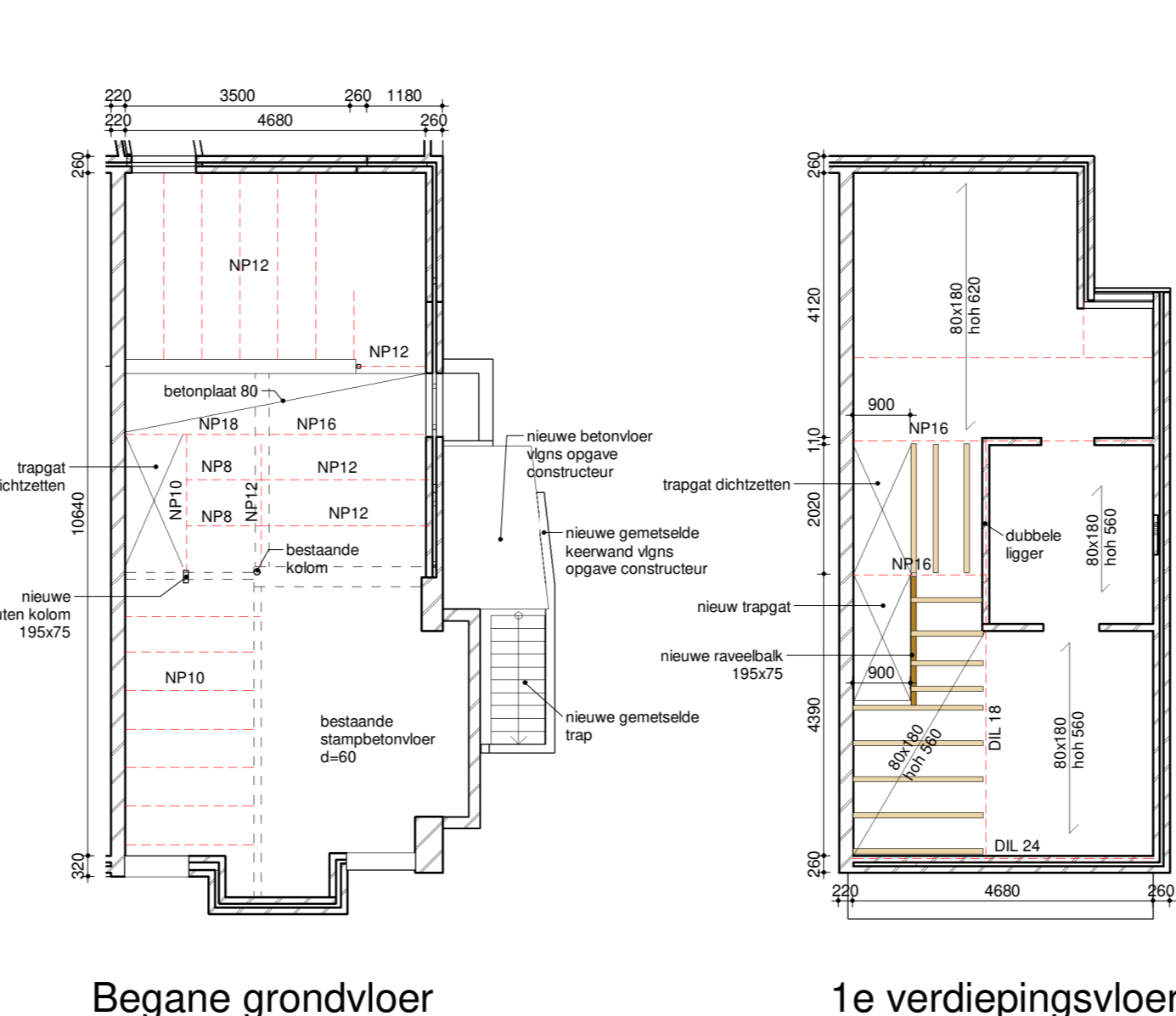
1e verdieping - nieuw



Gbo woning = 31m<sup>2</sup>

Zolder - nieuw

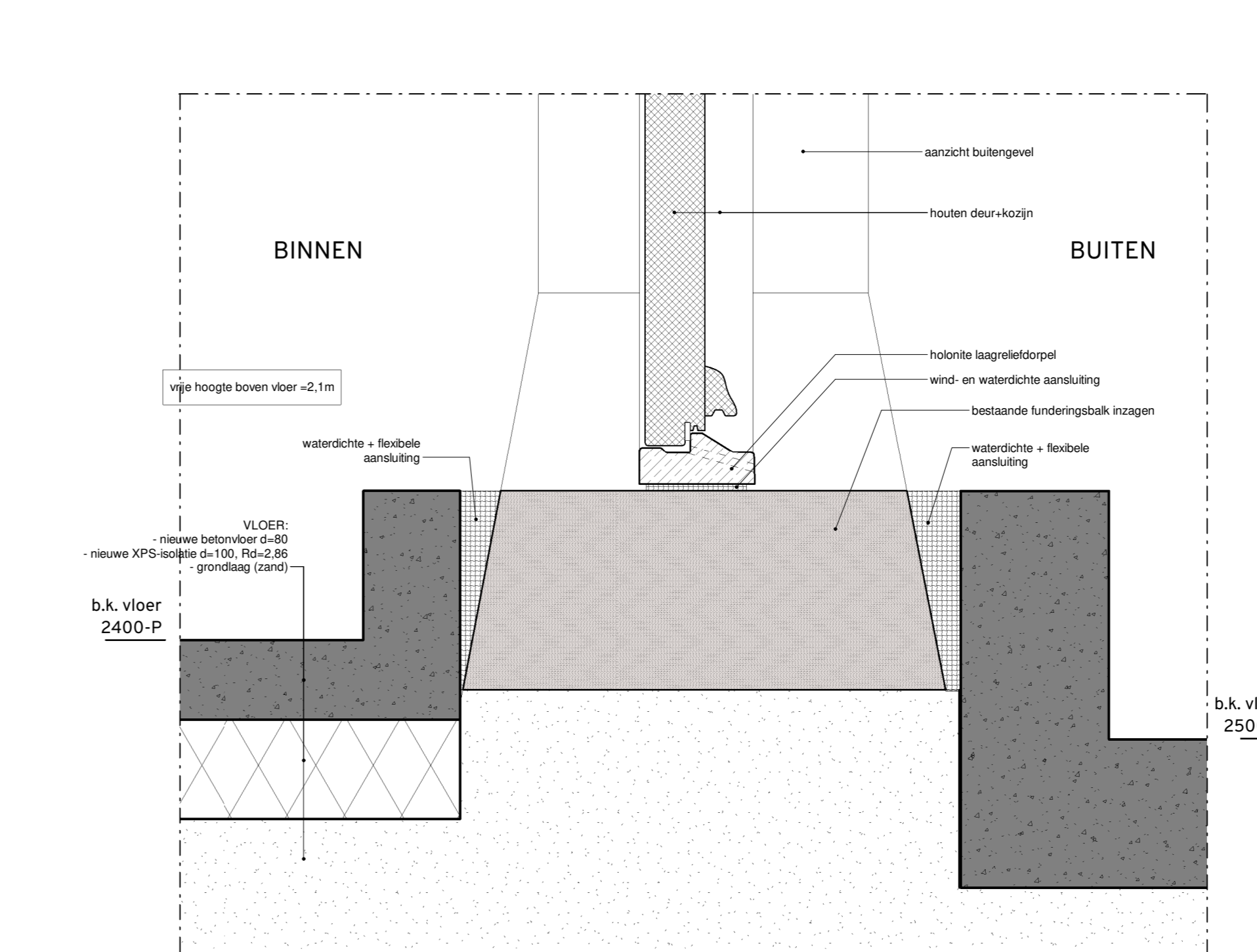
# CONSTRUCTIE NIUW



Begane grondvloer

1e verdiepingsvloer

# DETAILS



DETAIL 01

# RENOVOOI



# ALGEMEEN

ALGEMEEN  
 Het werk te controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.  
 Verbouwing volgens regule Afdeling 5.3 Bestel bouwwerken bestemming Artikel 5.4

BOUWKUNDE  
 De mechanische voorziening voor luchtverversing en de installatie voor warmteopwekking heeft een karakteristieke installatie geluidniveau van ten hoogste 30 dB.

BRANDVEILIGHEID  
 De mechanische voorziening voor luchtverversing en de installatie voor warmteopwekking heeft een karakteristieke installatie geluidniveau van ten hoogste 30dB.

BOUWLEGGING  
 De constructie van het BBI is volgens de NEN 1082 en NEN 1083. De constructie van het BBI is volgens de NEN 1082 en NEN 1083. De constructie van het BBI is volgens de NEN 1082 en NEN 1083.

WATERDICHTHEID  
 Het dak wordt uitgevoerd met een dakbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De gevel wordt uitgevoerd met een gevelbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De vloer wordt uitgevoerd met een vloerbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099.

WATERDICHTHEID  
 Het dak wordt uitgevoerd met een dakbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De gevel wordt uitgevoerd met een gevelbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De vloer wordt uitgevoerd met een vloerbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099.

WATERDICHTHEID  
 Het dak wordt uitgevoerd met een dakbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De gevel wordt uitgevoerd met een gevelbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099. De vloer wordt uitgevoerd met een vloerbedekking van ten hoogste 20 minuten volgens de NEN 6099.

# DAGLICHT

De daglichttoetredingen voor de verblijfsruimten van de woning op de 1e en zolderverdieping wijzigen niet, waardoor deze blijven voldoen.

# SPIJEN

De spulvoorzieningen voor de verblijfsruimten van de woning op de 1e en zolderverdieping wijzigen niet, waardoor deze blijven voldoen.

# VENTILATIE

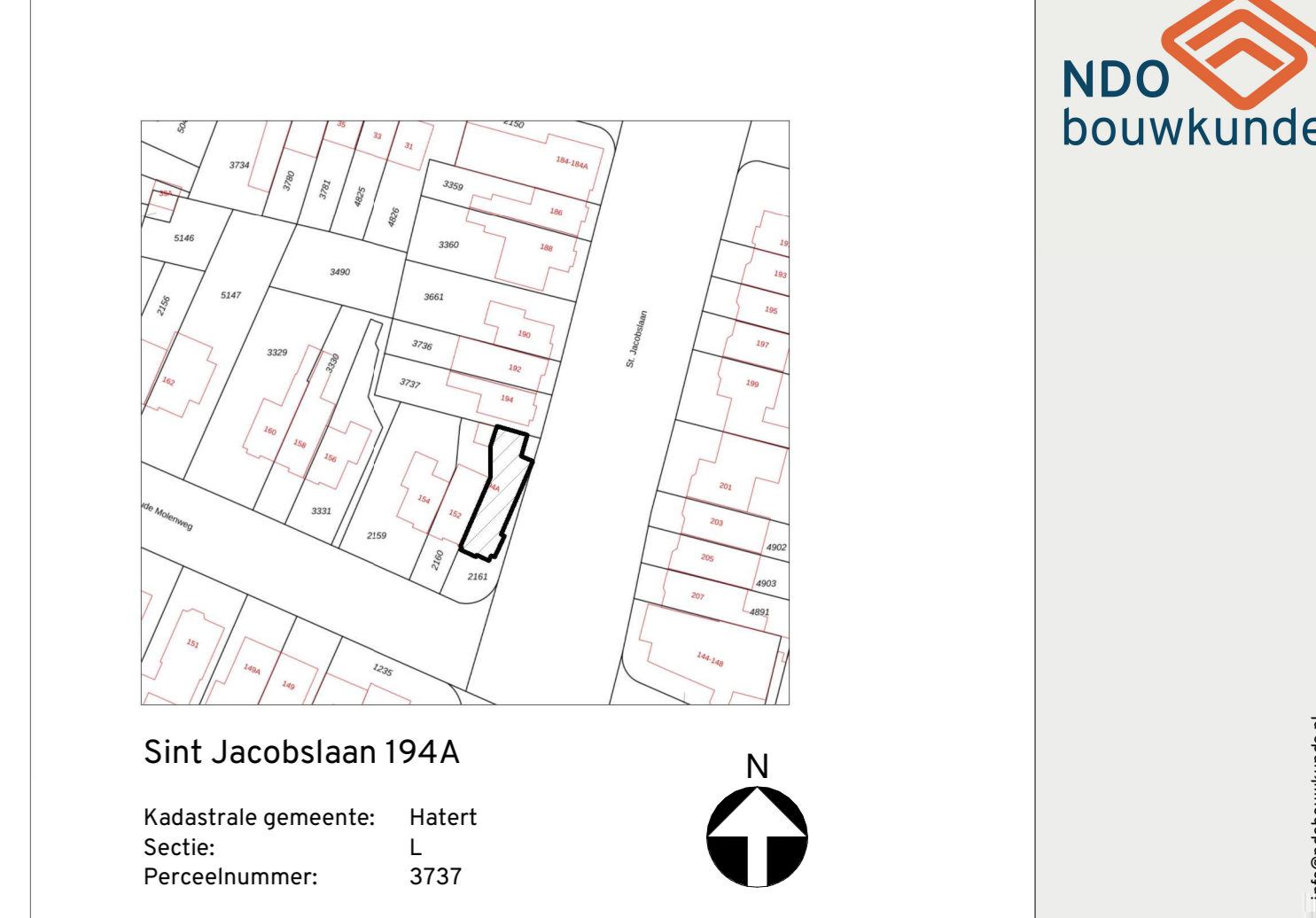
Ruimte  
 Verbljfsruimte ≥ 0,7 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte -> min. 7 dm<sup>3</sup>/s  
 Toiletruimte ≥ 7 dm<sup>3</sup>/s  
 Badruimte ≥ 14 dm<sup>3</sup>/s  
 Keuken ≥ 21 dm<sup>3</sup>/s (opstelplaats max. 15 kW)

De bedrijfsruimten in de kelder en begane grond worden voorzien van nieuwe ventilatie volgens opgave installateur. Toilet en een douche worden mechanisch afgezogen. Toevoer via openstaand raam en deurspleten van 20mm.

De woning op de 1e verdieping krijgt ook een nieuw mechanisch ventilatiesysteem voor badkamer en keuken. Toevoer ventilatie via openstaande ramen en deurspleten van 20mm. Afvoer mechanisch naar buiten.

De 2e verdieping wijzigt niet.

# SITUATIE



Sint Jacobslaan 194A

Kadastrale gemeente: Hatert  
 Sectie: L  
 Perceelnummer: 3737

project	Sint Jacobslaan 194 Nijmegen
tekening	bouwkundig bestaand en nieuw
projectnummer	NDQ24092
opdrachtgever	
gemaakt op	20-11-25
door	NDQ
gekeurd op	14-04-2025
door	NDQ
formaat	A0
schaal	1:100
tekeningnummer	
versie	

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

project: St Jacobslaan 194-A

onderwerp: KELDERVLOER

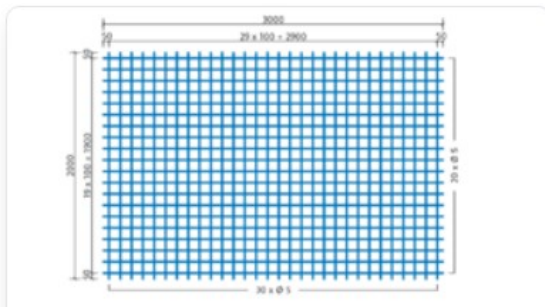
Op grond van de verstrekte gegevens (vloerdikte 5 cm, ongewpaend is de vloer niet constructief.

Let op dat het draagvermogen van de fundering achteruit gaat als je gaat ontgraven!!

Een nieuwe vloer op isolatie kan heel dun worden uitgevoerd: bv 70 tot 100 mm.

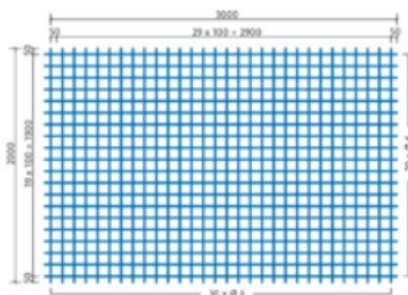
Om de vloer 'heel' te houden is een bovennet noodzakelijk, liefst met maaswijdte max. 100 mm:

dat zou bv kunnen met :



**PS 196 A bouwstaalmat Ø5mm | 3 x 2 meter | 100 x 100**

of



**PS 283 A bouwstaalmat Ø6mm | 3 x 2 meter | 100 x 100**

Vanaf € 26,15 excl. btw



Opm.: dikkere vloer = zwaarder net toepassen

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Ingenieursbureau 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuw-Beijerland

tel. : 5.1.2e

email: [info@ingenieursbureau5.1.2e.nl](mailto:info@ingenieursbureau5.1.2e.nl)

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

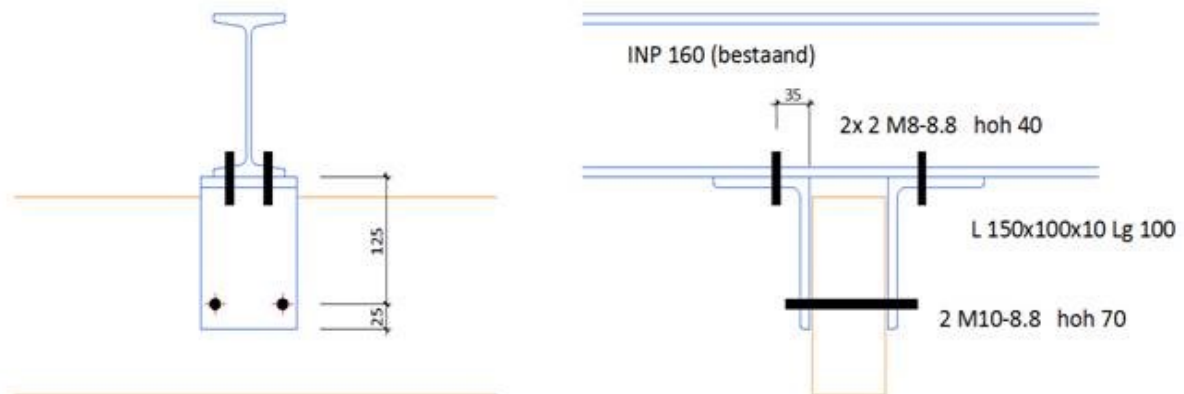
In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

## TRAPRAVELING:

Zoals besproken is het vooralsnog niet verantwoord om de kracht van een trapraveling af te voeren op een betonvloertje van 8 cm dik.

Aangezien er een INP 160 balk boven zit adviseer ik om deze op volgend wijze op te hangen:



Zoals besproken zou het ook met aan te lassen trippen kunnen, maar ivm brandgevaar acht ik dat niet aan te bevelen.

De keuze voor L 150x100x10 is gemaakt omdat dit profiel frequent wordt gebruikt voor lateien, iets lichter met gezet L-staal (ca 5 mm) dik zou ook kunnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Ingenieursbureau 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuw-Beijerland

tel. : 5.1.2e

email: [info@ingenieursbureau5.1.2e.nl](mailto:info@ingenieursbureau5.1.2e.nl)

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

# **Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit**

## **Sint Jacobslaan 194A Nijmegen**

Projectnummer: NDO24092  
Status: definitief  
Datum: 05-12-2025

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	4
1.1    Aanleiding voor dit besluit.....	4
1.2    Ligging besluitgebied.....	4
1.3    Proces en procedure.....	5
2. Voorbereiding en participatie.....	5
2.1    Algemeen.....	5
2.2    Participatie omgeving.....	5
2.3    Vooroverleg ketenpartners.....	5
3. Bestaande situatie.....	6
3.1    Analyse.....	6
3.1.1    Beschrijving huidige situatie besluitgebied.....	6
3.1.2    Beschrijving omgeving besluitgebied.....	6
3.2    Bescherming bestaande kwaliteiten.....	6
4.1    Wettelijk stelsel.....	7
4.2    Rijksbeleid.....	8
4.2.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	8
4.2.2    Algemene Rijksregels.....	8
4.2.3    Woondeal.....	8
4.3    Provinciaal beleid.....	8
4.3    Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen.....	8
4.4    Gemeentelijk beleid.....	9
4.4.1    Omgevingsvisie ‘Nijmegen Stad in Beweging’.....	9
4.4.2    Overig relevant gemeentelijk beleid.....	11
4.4.3    Relevante thematische programma’s en gebiedsvisies.....	11
4.4.4    Relevante beleidsregels.....	11
4.5    Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling.....	11
5. Projectbeschrijving.....	12
5.1    Beoogde ontwikkeling.....	12
5.2    Ruimtelijke inpassing.....	12
5.2.1    Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit.....	12
5.2.2    Inpassing in de omgeving.....	12

5.3	Gevolgen voor de omgevingskwaliteit .....	12
6.	Toetsing aan omgevingsplan .....	13
6.1	Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden.....	13
6.1.1	Besluitgebied.....	13
6.1.2	Omgeving.....	13
6.2	Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan.....	13
7.	Omgevingsaspecten .....	14
7.1	Planologische en ruimtelijke aspecten .....	14
7.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	14
7.1.2	Mobiliteit en parkeren .....	15
7.2	Milieuaspecten.....	15
7.2.1	Geluid.....	15
7.2.3	Luchtkwaliteit.....	15
7.2.4	Geur.....	15
7.2.5	Bodem.....	15
7.2.6	Water.....	15
7.3	Klimaatadaptatie.....	15
7.4	Duurzaamheidsaspecten .....	15
7.5	Natuur- en landschapsaspecten.....	15
7.6	Erfgoedaspecten .....	15
7.7	Veiligheidsaspecten.....	15
7.7.1	Omgevingsveiligheid .....	15
7.7.2	Kabels en leidingen.....	15
7.7.3	Ontploffbare Oorlogsresten .....	15
7.8	Gezondheidsaspecten .....	16
7.9	M.e.r.-beoordeling.....	16
8.	Financiële haalbaarheid.....	16
9.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties .....	16
10.	Verwerking in het omgevingsplan .....	16
10.1	Algemeen.....	16
10.2	Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt.....	16

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor dit besluit

Het plan omvat de bouwkundige splitsing van het pand aan de Sint Jacobslaan 194A van de praktijkruimte en de woning.

De praktijkruimte bevindt zich in de huidige situatie op de begane grond en in de kelder, die verbonden zijn met een interne trap. De woonfunctie bevindt zich op 1e en 2e verdieping en is te bereiken met interne trappen vanaf de begane grond naar de 2e verdieping.

In de nieuwe toestand krijgt de woning een eigen voordeur met opgang, vervalt de interne trap naar de kelder en 1e verdieping en wordt er een buitentrap gerealiseerd voor een directe toegang naar de praktijkruimte in de kelder.

Het realiseren van de nieuwe trap in de tuin met toegang naar de kelder is in strijd met het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017, waardoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is aangevraagd om af te wijken.

## 1.2 Ligging besluitgebied

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plan is gelegen aan de Sint Jacobslaan 194A in Nijmegen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Hatert, sectie L, nummer 2161. De omgeving betreft een stedelijk gebied waar voornamelijk woningen aanwezig zijn.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (geel omlijnd)



## **1.3 Proces en procedure**

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) verlenen. Bij deze omgevingsvergunning hoort een motivering. Daarin wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Daarnaast gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale verordening.

De procedure voor de BOPA hoeft niet gefaseerd te verlopen.

# **2. Voorbereiding en participatie**

## **2.1 Algemeen**

Participatie vindt in een zo vroeg mogelijk stadium plaats. Dit geldt ook voor het gesprek met andere bestuursorganen (ketenpartners) die bij het project betrokken moeten worden. Als leidraad voor de participatie gelden de verschillende stappen uit het participatiebeleid voor het ruimtelijk domein. Dit start met een verkennende fase en het maken van een participatieplan. Na het opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning voor een BOPA start de formele procedure.

## **2.2 Participatie omgeving**

Het aantal woningen zal bij dit initiatief niet toenemen en de gebruiksfuncties wijzigen ook niet. Door de nieuwe trap naar de kelder, komt er een extra toegang naar de praktijk bij, maar zal het aantal bezoekers niet toenemen omdat het oppervlakte van de praktijk niet zal toenemen.

Hierdoor heeft dit initiatief geen impact op de (woon) omgeving en is participatie niet nodig.

## **2.3 Vooroverleg ketenpartners**

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is de motivering onder meer voorgelegd aan de casemanager van de gemeente Nijmegen.

### **Advies en instemming door Gedeputeerde Staten**

n.v.t.

## 3. Bestaande situatie

### 3.1 Analyse

Het betreft hier een hoekpand in een woonwijk met een aanbouw

In de huidige toestand is de gehele begane grond en gehele kelder in gebruik als praktijkruimte en kan er gewoond worden op de 1e en 2e verdieping. Er is 1 hoofdtoegang naar de praktijkruimte en met interne trappen kan men naar de kelder of verdiepingen komen.

In de nieuwe toestand zal er een aparte entree deur in de voorgevel komen en zal de bestaande toegangsdeur in de zijgevel behouden blijven als toegang naar de praktijk. Dit zal voor de omgeving geen impact hebben.

#### 3.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

N.v.t.

##### 3.1.1.1 Water- en bodemsysteem

N.v.t.

##### 3.1.1.2 Ruimtelijk

Het initiatief bevindt zich in een woonwijk.

##### 3.1.1.3 Functioneel

Er komt alleen woonfunctie voor in de nabije omgeving.

##### 3.1.1.4 Fysieke kenmerken

N.v.t.

#### 3.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied

N.v.t.

### 3.2 Bescherming bestaande kwaliteiten

De leefomgeving van de bewoners in de nabije omgeving mag niet verslechteren. Bij dit initiatief verandert er niets aan het aantal woningen, parkeerbelasting, geluidsbelasting of uiterlijk van het pand en heeft dus ook geen invloed op de omgeving.

# 4. Visie en doelen

## 4.1 Wettelijk stelsel

Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. In de vier AMvB's staan de regels voor het praktisch uitvoeren van de wet:

**1. Het Omgevingsbesluit (Ob)** regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.

**2. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)** stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

**3. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)** bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit, voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.

**4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

### Instructieregels

Voor een aantal onderwerpen gelden instructieregels vanuit het Rijk of de provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe het een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Er zijn drie varianten van een instructieregel: 'in acht nemen', 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

- 'In acht nemen' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aan die instructieregel móét voldoen.

- 'Rekening houden met' betekent in het kader van de instructieregel dat er sprake is van een zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging, zonder dwingend te sturen op de uitkomst daarvan. Afwijken is alleen toegestaan als het bestuursorgaan daar goede redenen voor heeft. Het afwijken moet wel goed worden gemotiveerd.

- 'Betrekken bij' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aandacht schenkt aan feiten of verwachtingen van feiten. De bestuurlijke afwegingsruimte is groot.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. De kern van deze nieuwe aanpak is het integraal werken aan verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken.

Het streven naar integraliteit, dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2.2 Algemene Rijksregels

N.v.t.

### 4.2.3 Woondeal

N.v.t.

## 4.3 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

N.v.t.

### Omgevingsverordening Gelderland

N.v.t.

## 4.3 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

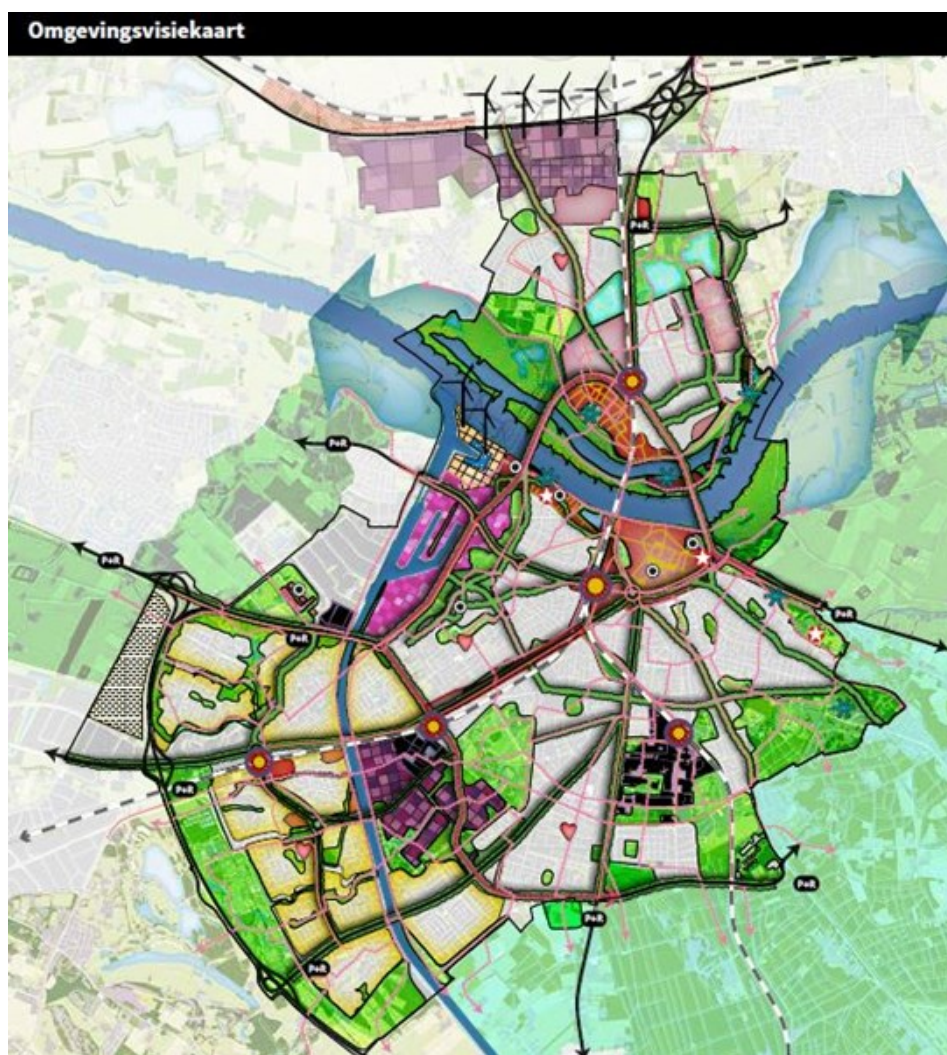
N.v.t.

## 4.4 Gemeentelijk beleid


### 4.4.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

Op 28 oktober 2020 stelde de gemeenteraad van Nijmegen de Omgevingsvisie 2020-2040 vast: Nijmegen - Stad in beweging. In de omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar langetermijnvisie tot 2040 voor de stad vast, met richtinggevende speerpunten voor de sociaaleconomische en fysieke leefomgeving. In de visie staan vier opgaven centraal:

- economisch veerkrachtige stad;
- sociale en gezonde stad;
- aantrekkelijke stad;
- duurzame stad.



## Legenda

-  De **stedelijke groenstructuur** bestaat uit alle groengebieden in de stad. Hieronder vallen parken, bos en natuurgebieden, recreatiegebieden, landgoederen en landbouwgebieden.
-  **Laanstructuur bij ruimtelijke dragers.** De historische wegen en hoofdwegen krijgen een groen karakter.
-  In de **bestaande woonwijken** versterken we de voorzieningen, doen we aanpassingen aan het klimaat, werken we aan duurzame energievoorziening, speelvriendelijke straten en buurtparken, beweegroutes en functiemenging.
-  In de **bestaande werkgebieden** zetten we in op duurzame mobiliteit, energievoorziening, vergroening en parkmanagement.
-  **Beweegroutes** zijn informele routes door de wijken voor voetgangers en fietsers. Zij verbinden de wijken onderling en geven toegang tot het omringende landschap.
-  **Het hoofdwegennet** wordt gevormd door de stedelijke invalswegen en enkele radialen. Een nieuwe verbinding is de Dorpensingel-Oost.
-  De **S100** is een belangrijke verdeelweg door Nijmegen. Binnen de S100 streven we naar het meer autoluw maken van de stad. De S100 is bedoeld voor de doorstroming van het autoverkeer en de wegen binnen de S100 voor bestemmingsverkeer.
-  **Zoekgebied Park & Ride.** Bij de invalswegen zoeken we naar locaties om gratis of goedkoop te parkeren, waarna overstap plaatsvindt op andere vervoerswijzen (fiets, trein of (H)OV). Dit stemmen we af met de buurgemeenten.
-  **HOV-net.** Hoogwaardig Openbaar Vervoerslijnen verbinden Nijmegen Centraal Station met de omliggende kernen en Heyendaal. Dukenburg en Waalsprong worden ook verbonden met de campussen en het centrum.
-  In de toekomst willen we de **Graafseweg** binnen de S100 aanpakken.
-  **Windenergie.** Naast het bestaande windpark aan de A15 zijn er twee windmolens voorzien op het Engieterrein.
-  **Zonneweide.** In de Duitse bocht van de A73 en bij de Grift voorzien we in een zonneweide.
-  **Energie Hub Waal-Energie.** Voor de ontwikkeling van het terrein van Engie is een visie uitgewerkt.
-  **Stedelijke knoop met station.** De bestaande OV-structuur gebruiken we als de ruggengraat van de stad en de regio, waarlangs we de verstedelijking concentreren. Dit zijn de regionale sprinterstations Dukenburg, Lent, Goffert en Heyendaal en Station Nijmegen Centraal.
-  **De Binnenstad verbreedt** zich naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten aan de oevers van de rivier, waarmee de stad zich naar de rivier wendt.
-  **Winkelgebied Dukenburg - Hof van Holland - bouw- en tuinmarkt.** We ontwikkelen een aantal nieuwe winkelvoorzieningen en werken aan versterking van winkelcentrum Dukenburg.
-  **Nieuwe vitale woonwijk of inbreidingslocatie.** De nieuwe wijken in de Waalsprong en in het Waalfront bouwen we met toekomstmogelijkheden waarbij er naast wonen ruimte is voor werken en voorzieningen.
-  **Toekomstbestendige wijken.** De komende tijd gaan we intensief aan de slag in/met de groene woonwijken Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch-Oost.
-  **Aandacht voor voorzieningenniveau en leefbaarheid.** Voor de wijken Heseveld, Oosterhout, Grootstal en Dukenburg willen we in eerste instantie kijken naar het voorzieningenniveau.
-  **Novio Tech Campus.** We werken aan een gezamenlijk ambitiedocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van NTC.
-  **Campus Heyendaal.** We onderzoeken op de campus mogelijkheden voor intensivering en functiemenging.
-  **Synthon en omgeving.** We stimuleren de intensivering van Health & High Tech.
-  Een deel van het gebied **Winkelsteeg** biedt ruimte voor transformatie. Hier kunnen andere bedrijfsfuncties en wonen toegevoegd en ingepast worden met behoud van groen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven.
-  **Oostkanaalhavens.** We willen onderzoeken of dit gebied op langere termijn (na 2030) mogelijkheden biedt voor transformatie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de reeds gevestigde bedrijven. Voor de komende tien jaar wordt een vestigingsklimaat voorgestaan gericht op de maakindustrie, logistiek, energie, watergebonden bedrijvigheid en overslag, ook op het ENGIE-terrein.
-  **Cultuurhistorische hotspot.** In de binnenstad versterken en verbinden we de belangrijkste cultuurhistorische locaties: Valkhofkwartier, Stevenskerk en omgeving, Vlaams Kwartier, Stationsomgeving, Mariëburgkwartier. Industrieel erfgoed biedt ook kansen, evenals Kinderdorp Neerbosch.
-  **Romeins erfgoed.** De terreinen in het centrum en in Nijmegen-Oost die gerelateerd kunnen worden aan de Romeinse Limes, zijn archeologisch erfgoed. In Nijmegen West ligt bovendien Ulpia Noviomagus, wat we tot uitdrukking willen brengen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling.
-  **Forten.** De forten die in een krans rondom de binnenstad liggen, worden onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling rondom de Waal. Hierin vormen ze historische en groene hotspots.

## Afbeelding: omgevingsvisiekaart 2020-2040

De omgevingsvisie dient vier doelen:

- 1 Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad.
- 2 Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen.
- 3 Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente.
- 4 Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen.

De vier opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de richtinggevende keuzes uit de omgevingsvisie.

Voor het besluitgebied gelden de volgende uitgangspunten:

*Toekomstbestendige wijken*

Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.

**4.4.2 Overig relevant gemeentelijk beleid**

N.v.t.

**4.4.3 Relevante thematische programma's en gebiedsvisies**

N.v.t.

**4.4.4 Relevante beleidsregels**

N.v.t.

**4.5 Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling**

N.v.t.

## 5. Projectbeschrijving

### 5.1 Beoogde ontwikkeling

De gebruiksfuncties in het pand wijzigen van gemengd naar separaat. De praktijkruimte krijgt een eigen ingang en de woonfunctie ook.

### 5.2 Ruimtelijke inpassing

#### 5.2.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

N.v.t.

#### 5.2.2 Inpassing in de omgeving

Het pand wijzigt in volume niet en de nieuwe tuintrap komt aan de zijgevel.

### 5.3 Gevolgen voor de omgevingskwaliteit

Eén van de hoofddoelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

De toevoeging van de extra entree deur van de woning zal plaatsvinden in de voorgevel. De naastgelegen woningen hebben hier ook hun entree deur, waardoor het straatbeeld in balans blijft.

De extra tuintrap naar de kelder zal langs de zijgevel gesitueerd worden, waar tot de bouw van de aanbouw in 1987 ook een tuintrap gezeten. Deze zit onder maaiveldniveau en is niet zichtbaar. De balustrade wordt als een tuinhek op de bestaande tuinmuur geplaatst en verstoort hierdoor ook het straatbeeld niet.

# 6. Toetsing aan omgevingsplan

## 6.1 Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden

### 6.1.1 Besluitgebied

Volgens het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 is dit pand aangeduid als bestemming gemengd. Wonen is hier toegestaan en bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

### 6.1.2 Omgeving

N.v.t.

## 6.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

Het plan is getoetst aan de Bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017, bestemming gemengd => niet akkoord. Plan is strijdig.

### 7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a) gebouwen en overkappingen;
- b) bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

Strijdigheid:

Bouwplan toevoeging keldertoegang in tuin en in kelder.

Keldertoegang mag 2 meter zijn. Dit wordt 2,7 meter;

# 7. Omgevingsaspecten

## 7.1 Planologische en ruimtelijke aspecten

### 7.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 7.1.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) bepaalt dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel van deze regel is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering van stedelijke ontwikkelingen en het voorkomen van overprogrammering hiervan. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

#### 7.1.1.2 Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? NEE
2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'? NEE
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied? N.V.T.
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? N.V.T.
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? JA

#### 7.1.1.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.1.2 Mobiliteit en parkeren**

Er wijzigt niets aan gebruiksfunctie of gebruiksoppervlakte, waardoor er ook niets wijzigt voor mobiliteit en parkeren.

## **7.2 Milieuaspecten**

### **7.2.1 Geluid**

N.V.T

### **7.2.3 Luchtkwaliteit**

N.V.T

### **7.2.4 Geur**

N.V.T

### **7.2.5 Bodem**

N.V.T

### **7.2.6 Water**

N.V.T

## **7.3 Klimaatadaptatie**

N.V.T.

## **7.4 Duurzaamheidsaspecten**

N.V.T.

## **7.5 Natuur- en landschapsaspecten**

N.V.T.

## **7.6 Erfgoedaspecten**

N.V.T.

## **7.7 Veiligheidsaspecten**

### **7.7.1 Omgevingsveiligheid**

N.V.T.

### **7.7.2 Kabels en leidingen**

N.V.T.

### **7.7.3 Ontploffbare Oorlogsresten**

N.V.T.

### **7.7.4 Windhinder**

N.V.T.

## **7.8 Gezondheidsaspecten**

N.V.T.

## **7.9 M.e.r.-beoordeling**

N.V.T.

# **8. Financiële haalbaarheid**

N.V.T.

# **9. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

N.V.T.

# **10. Verwerking in het omgevingsplan**

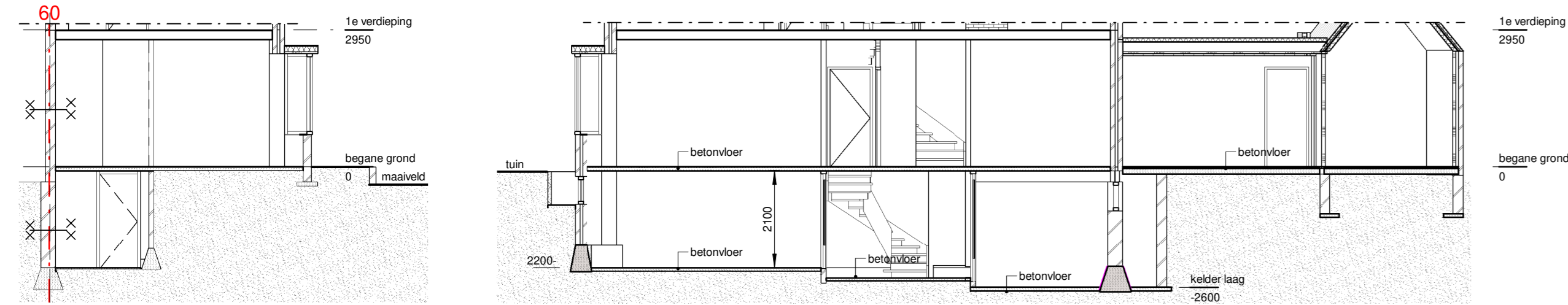
## **10.1 Algemeen**

Gemeenten hebben de verplichting om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten binnen 5 jaar in het omgevingsplan. Als er veel BOPA's gelden naast het omgevingsplan, kan het namelijk onduidelijk zijn welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Daarom bepaalt artikel 4.17 van de Omgevingswet dat gemeenten een voortdurende BOPA verwerken in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

## **10.2 Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt**

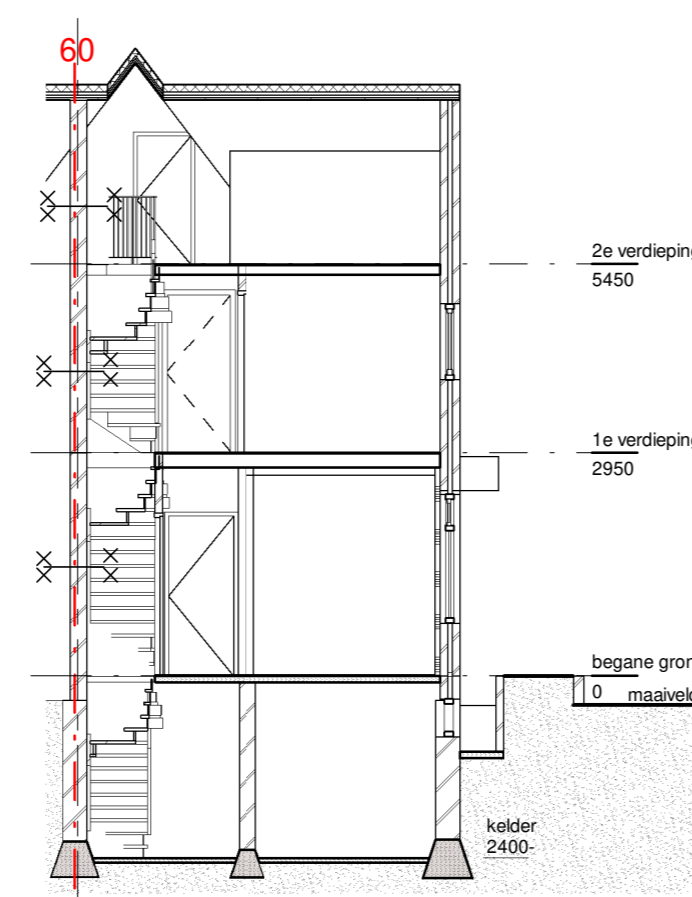
In het bestemmingsplan zal de gemengde functietoewijzing niet gewijzigd hoeven te worden. In de Basisregistratie Gebouwen zal er een huisnummer toegevoegd worden met daarbij aangegeven dat het een woonfunctie betreft.

# BESTAANDE TOESTAND



Doorsnede A-A - bestaan

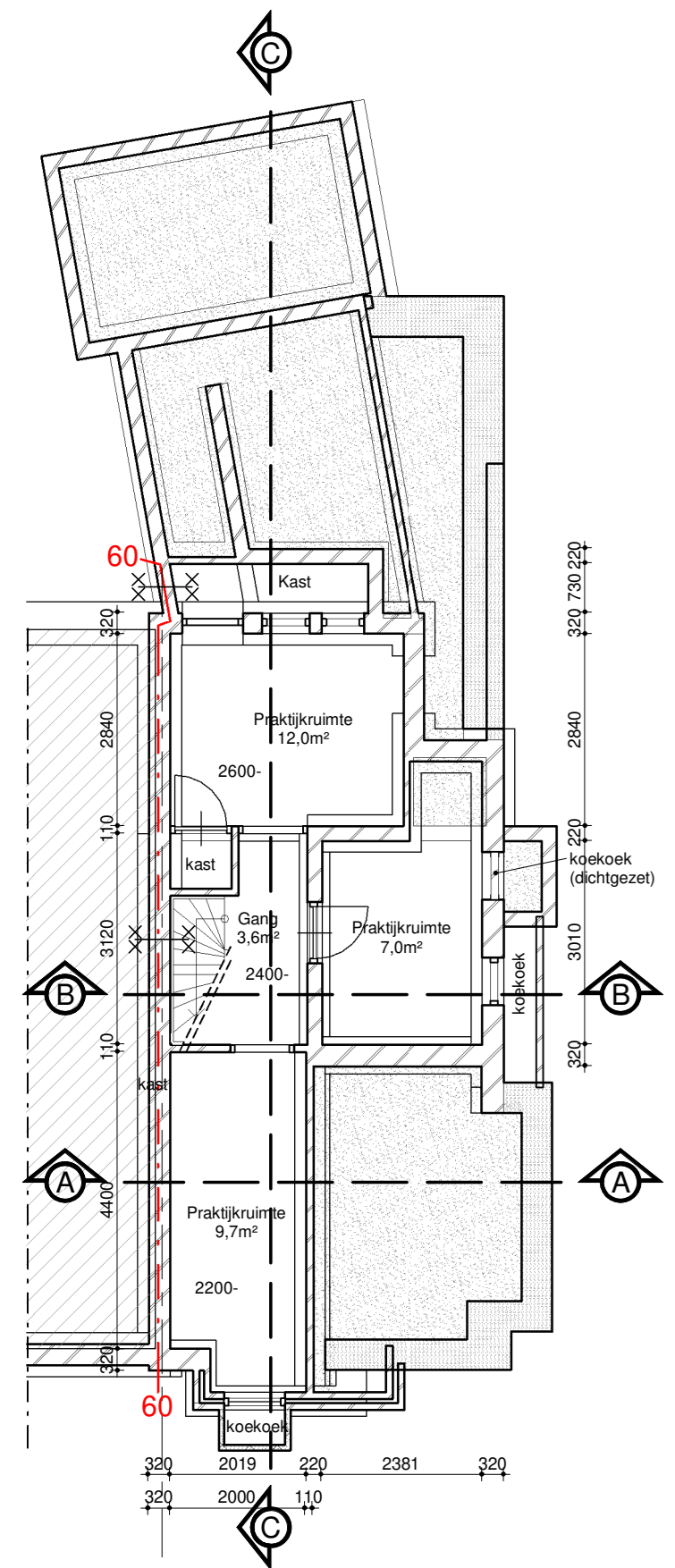
Doorsnede C-C - bestaan



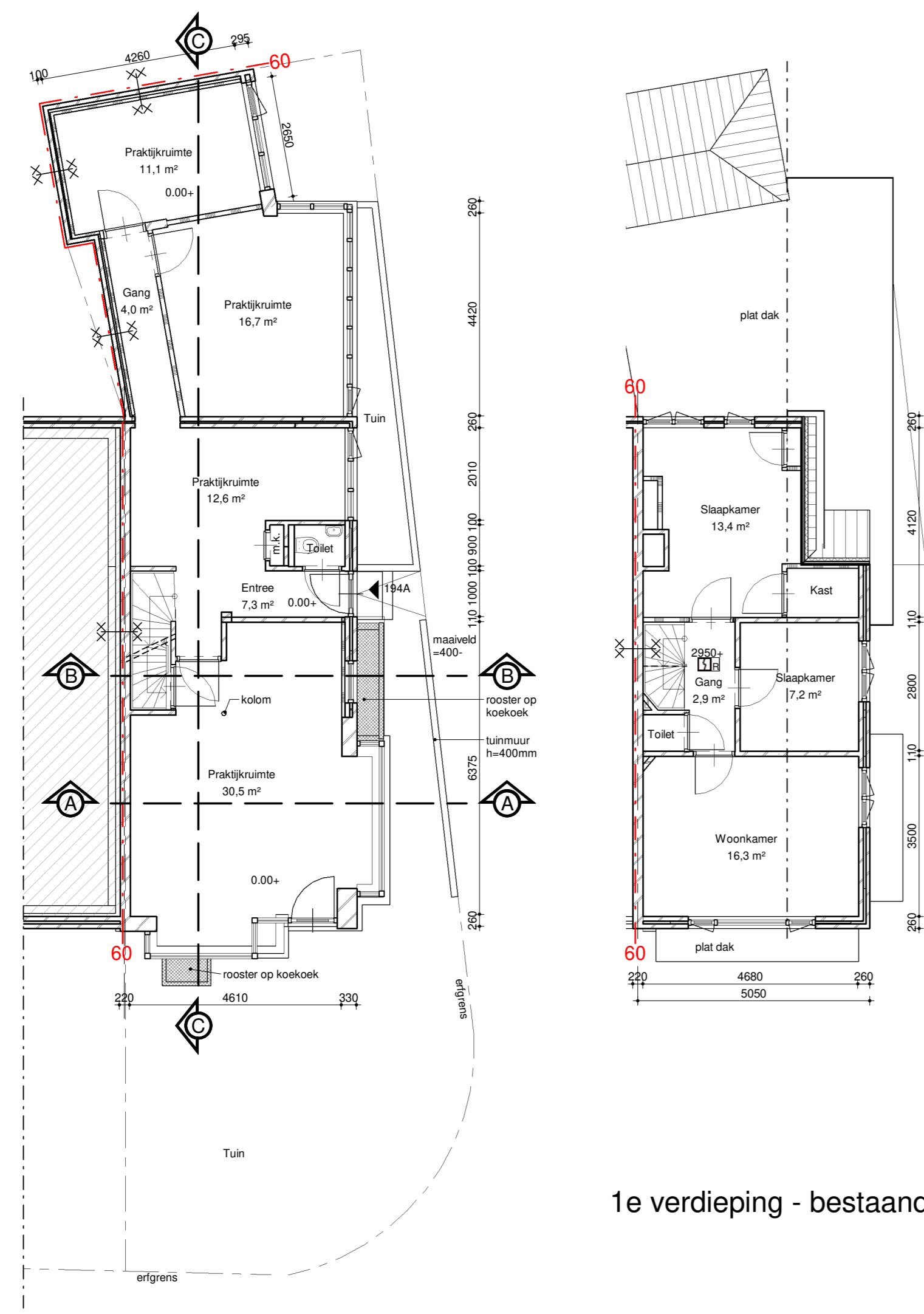
Doorsnede B-B - bestaan

Voorgevel - bestaan

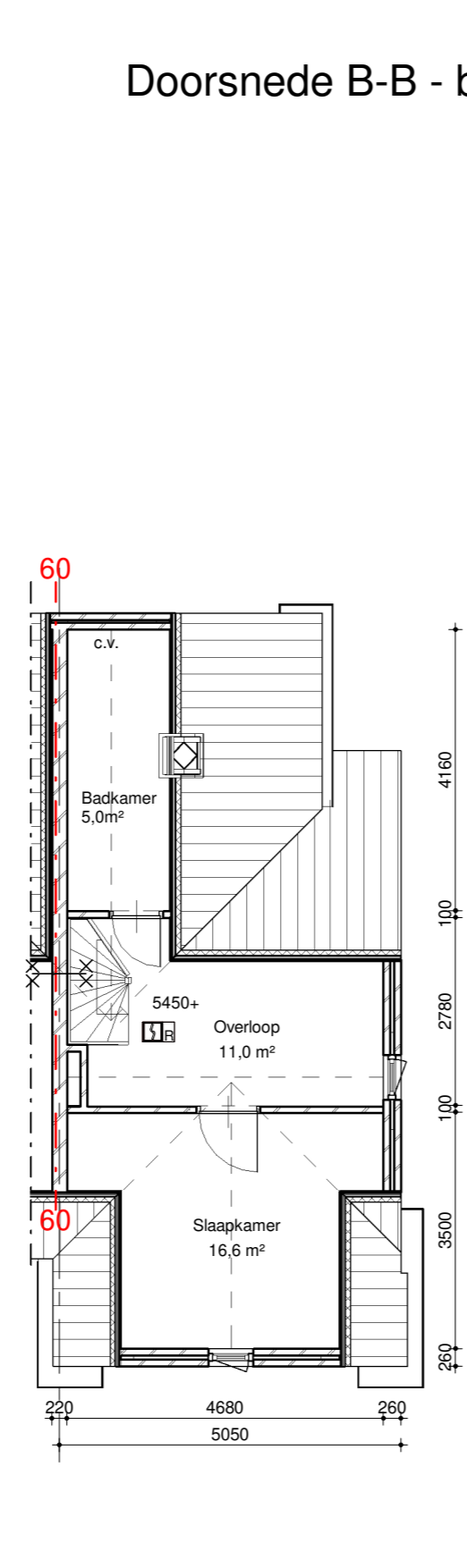
R. zijgevel - bestaan



Kelder - bestaan



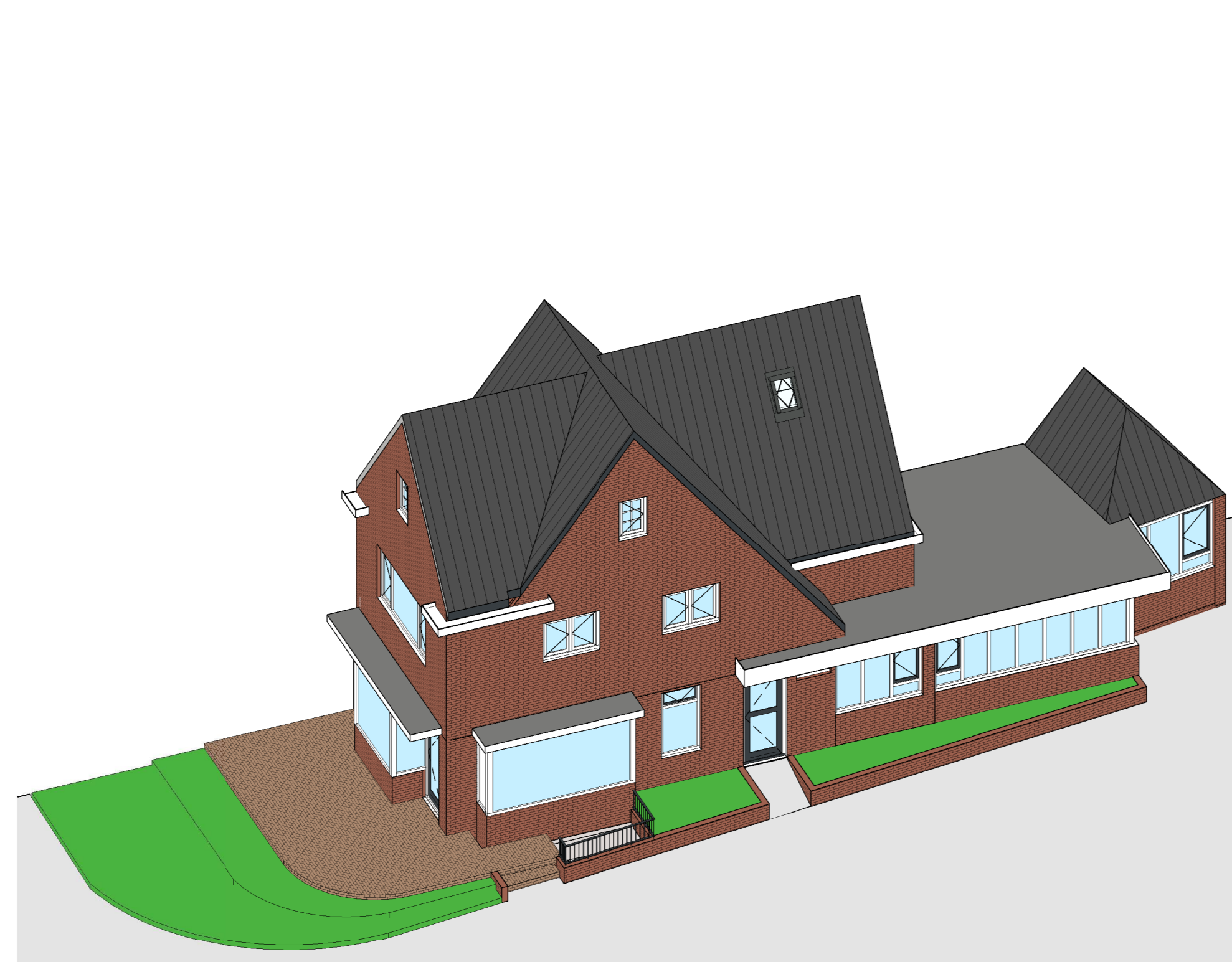
1e verdieping - bestaan



Zolder - bestaan

Begane grond - bestaan

3D-nieuw



FOTO

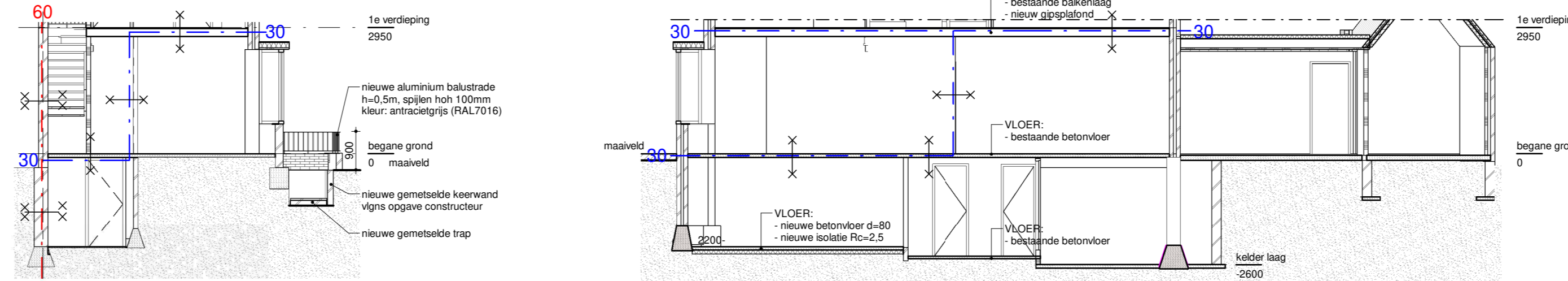


Voorgevel



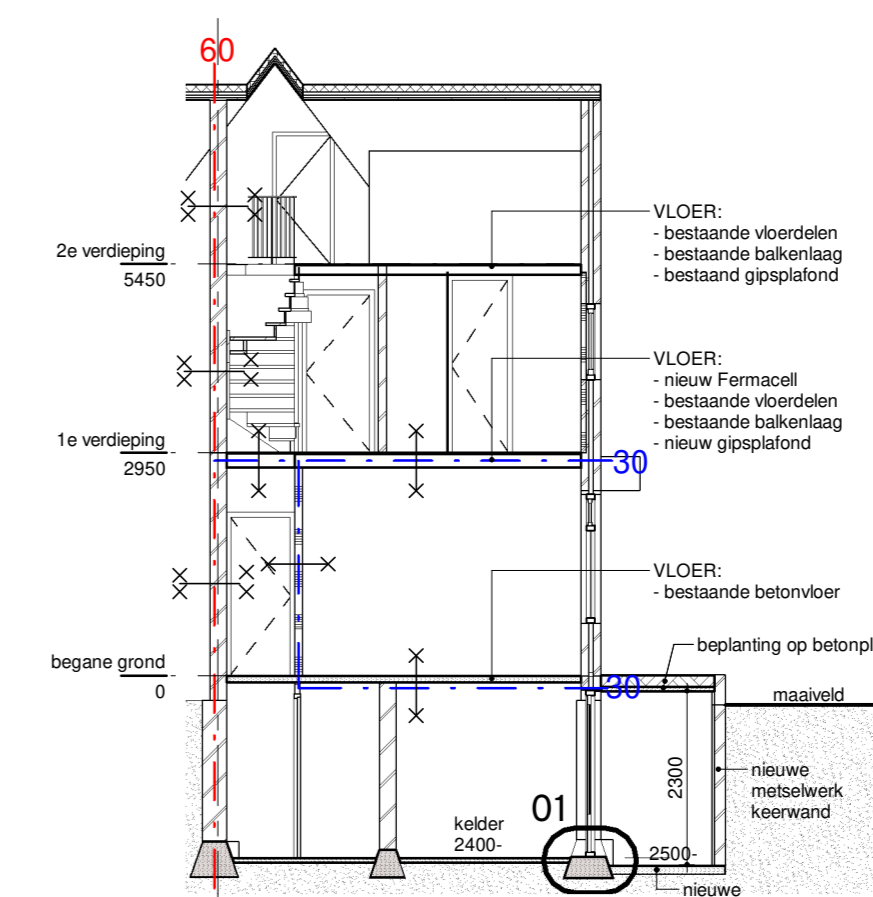
Zij- en voorgevel

# NIUWE TOESTAND



Doorsnede A-A - nieuw

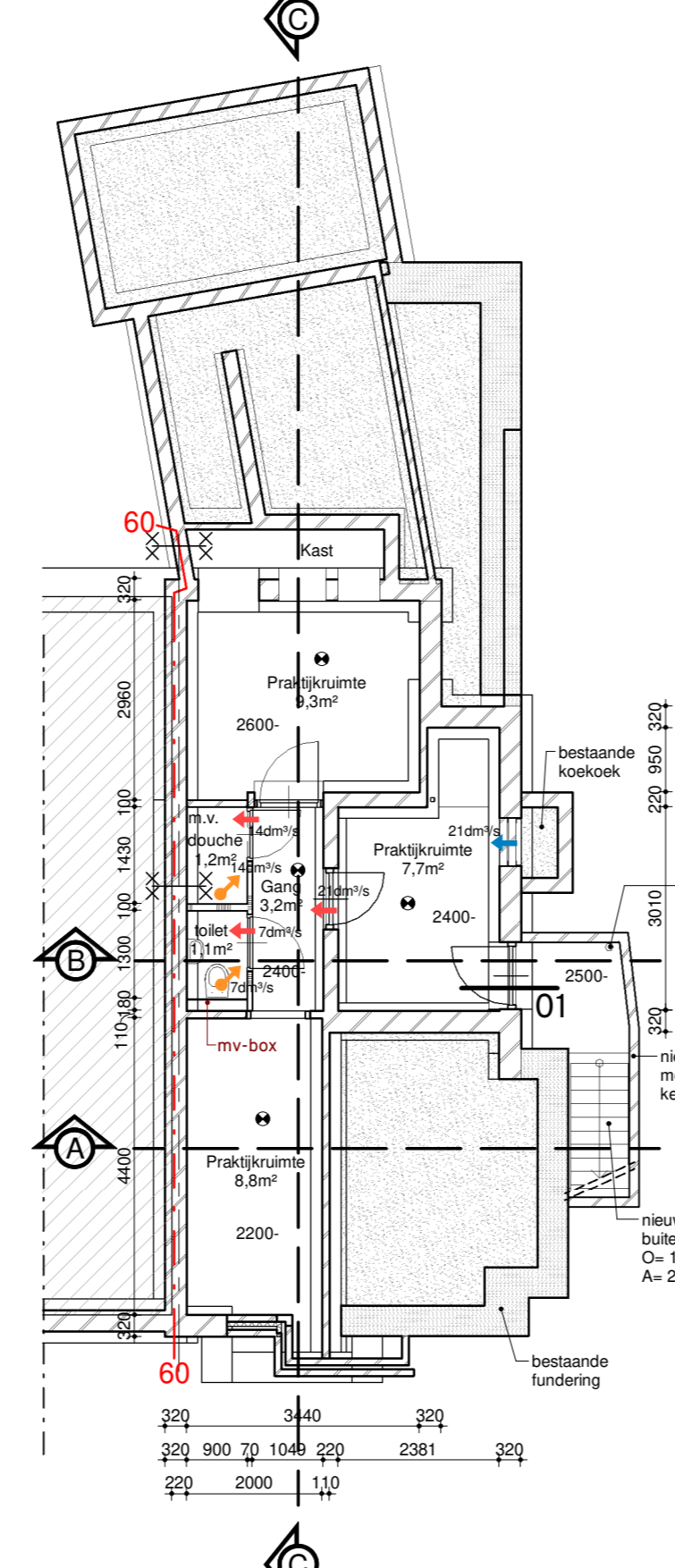
Doorsnede C-C - nieuw



Doorsnede B-B - nieuw

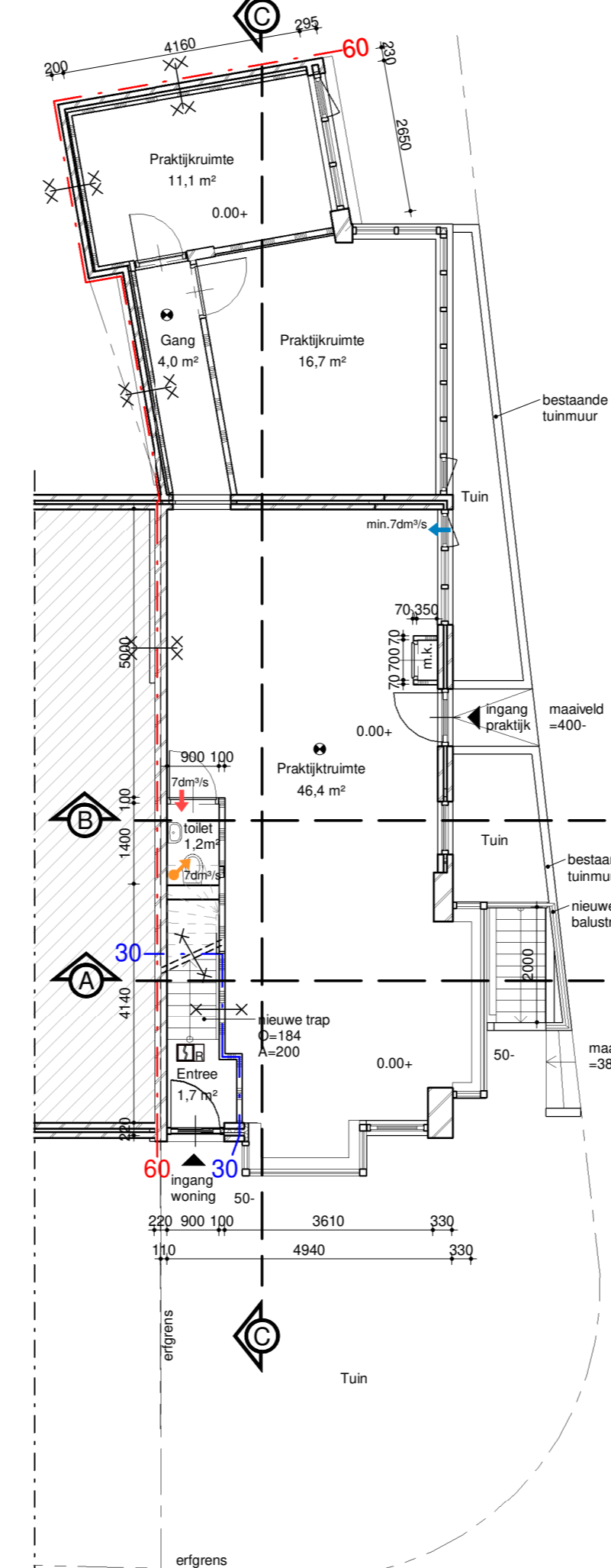
Voorgevel - nieuw

R. zijgevel - nieuw



Gbo praktijk = 29m<sup>2</sup>

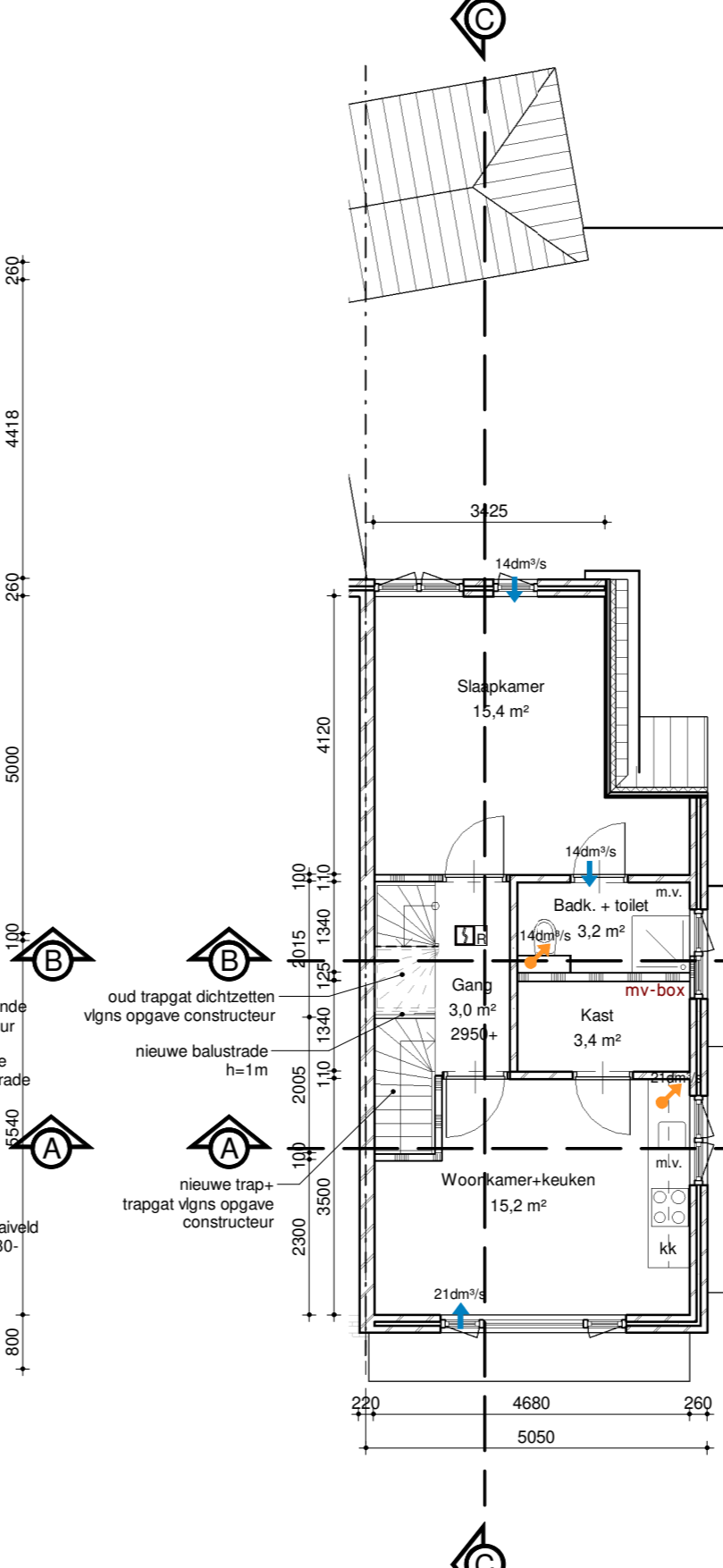
Kelder - nieuw



Gbo praktijk = 83m<sup>2</sup>

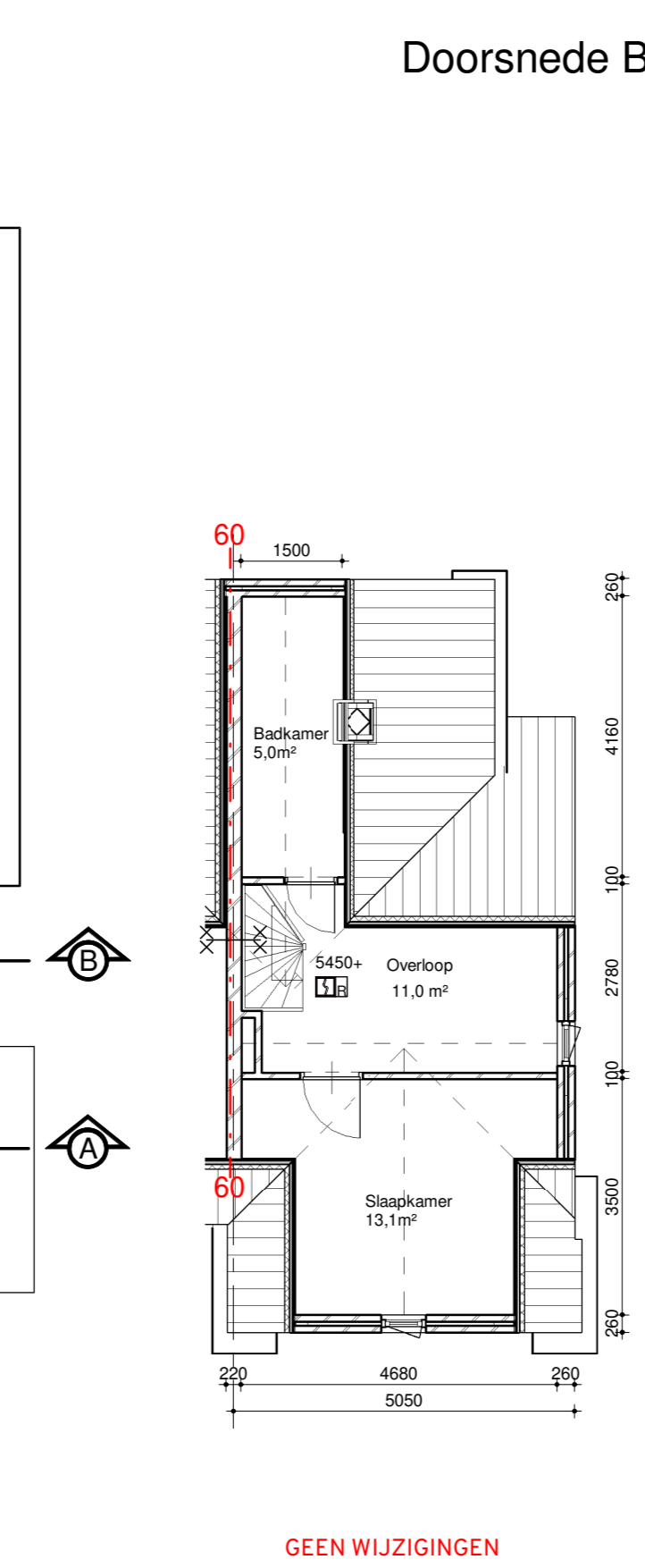
Gbo woning = 1,8m<sup>2</sup>

Begane grond - nieuw



Gbo woning = 45m<sup>2</sup>

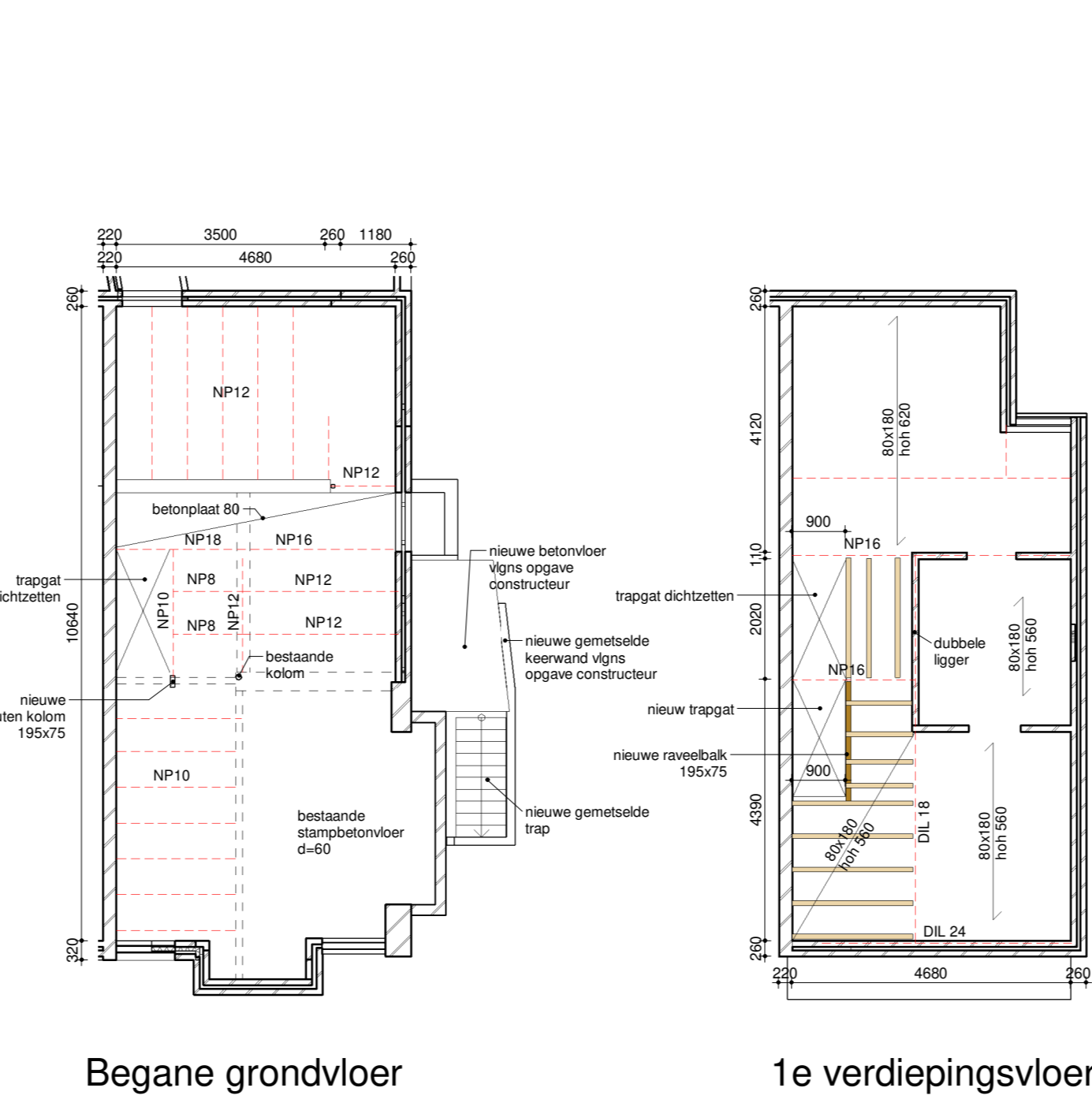
1e verdieping - nieuw



Gbo woning = 31m<sup>2</sup>

Zolder - nieuw

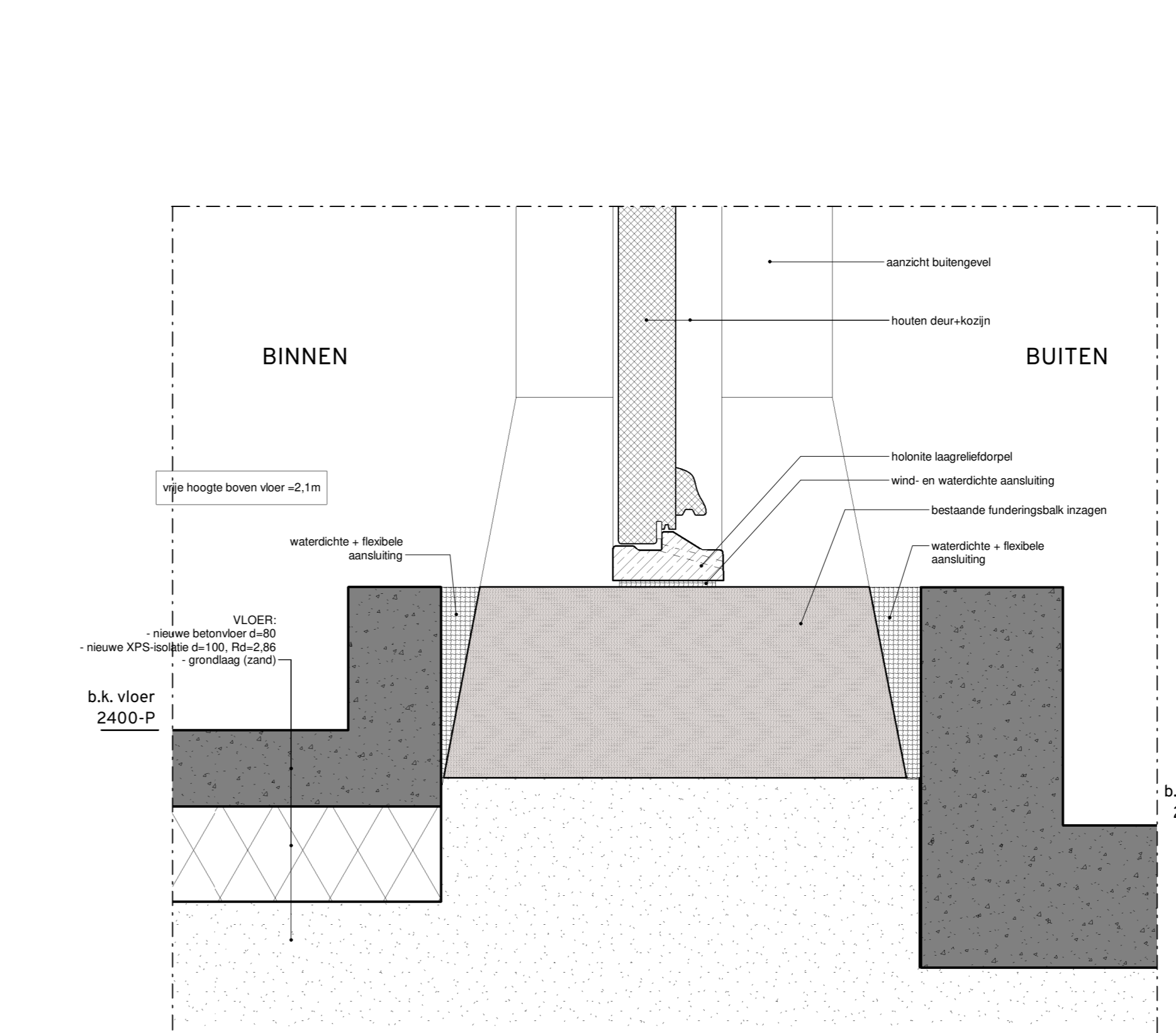
# CONSTRUCTIE NIUW



Begane grondvloer

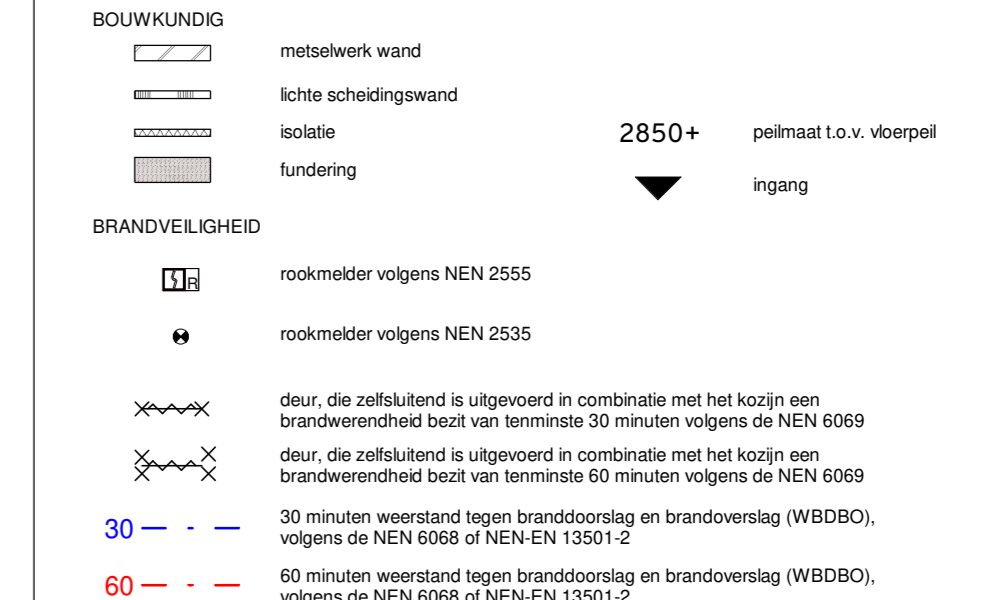
1e verdiepingsvloer

# DETAILS



DETAIL 01

# RENOVOOI



# ALGEMEEN

ALGEMEEN  
 Alle werken die het werk te controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.  
 Verbouwing volgens regels Afdeling 5.3 Bestuur bouwwerken bestemming Artikel 5.4

BOUWKUNDE  
 De mechanische voorziening voor luchtverversing en de installatie voor warmteopwekking heeft een karakteristieke installatie geluidniveau van ten hoogste 30 dB.

BRANDVEILIGHEID  
 De mechanische voorziening voor luchtverversing en de installatie voor warmteopwekking heeft een karakteristieke installatie geluidniveau van ten hoogste 30 dB.

DEUR  
 Deuren die zelfsluitend zijn of worden in combinatie met het kozijn een brandwerendheid best van tenminste 30 minuten volgens de NEN 6069

DEUR  
 Deuren die zelfsluitend zijn of worden in combinatie met het kozijn een brandwerendheid best van tenminste 60 minuten volgens de NEN 6069

30  
 30 minuten weerstand tegen brandbelasting en brandvervaling (WBVECO), volgens de NEN 6068 of NEN EN 13501-2

60  
 60 minuten weerstand tegen brandbelasting en brandvervaling (WBVECO), volgens de NEN 6068 of NEN EN 13501-2

WATERDICHTHEID  
 Het ontwerp verloop en de definitieve diameters dienen door de installateur bepaald en getekend te worden

WIELEN VAN LIFTEN EN LIFTEN  
 Volgens artikel 2.78 en 3.30 van het BKB

BRANDWERENDHEID  
 Deuren, ramen en kozijnen in de uitwendige schiedingsconstructie uit te voeren in draakwerendheidsklasse 2, conform NEN 6069

# DAGLICHT

De daglichttoetredingen voor de verblijfsruimten van de woning op de 1e en zolderverdieping wijzigen niet, waardoor deze blijven voldoen.

# SPIJEN

De spuivoorzieningen voor de verblijfsruimten van de woning op de 1e en zolderverdieping wijzigen niet, waardoor deze blijven voldoen.

# VENTILATIE

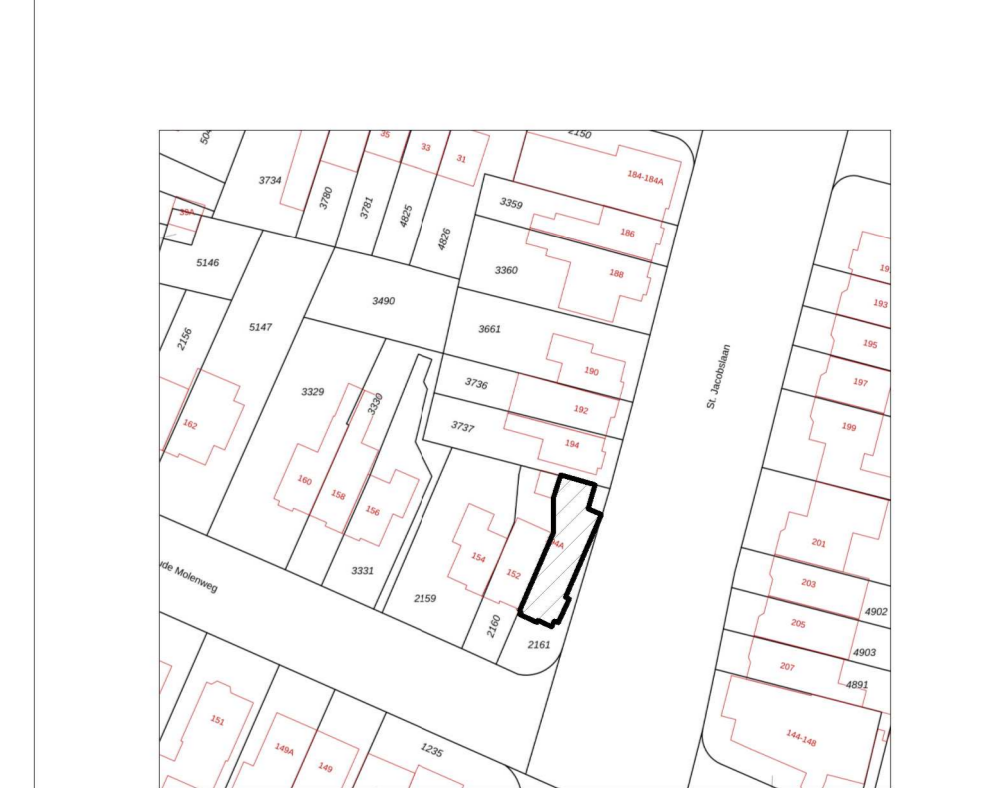
Ruimte	Eis
Verblijfsruimte	≥ 0,7 dm <sup>3</sup> / s per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte -> min. 7 dm <sup>3</sup> / s
Toilet/ruimte	≥ 7 dm <sup>3</sup> / s
Badruimte	≥ 14 dm <sup>3</sup> / s
Keuken	≥ 21 dm <sup>3</sup> / s (opstelplaats max. 15 kW)

De bedrijfsruimten in de kelder en begane grond worden voorzien van nieuwe ventilatie volgens opgave installateur. Toilet en en douche worden mechanisch afgezogen. Toevoer via openstaand raam en deurspleten van 20mm.

De woning op de 1e verdieping krijgt ook een nieuw mechanisch ventilatiesysteem voor badkamer en keuken. Toevoer ventilatie via openstaande ramen en deurspleten van 20mm. Afvoer mechanisch naar buiten.

De 2e verdieping wijzigt niet.

# SITUATIE



Sint Jacobslaan 194A

Kadastrale gemeente: Hatert  
 Sectie: L  
 Perceelnummer: 3737



NDO bouwkunde

project  
 Sint Jacobslaan 194  
 Nijmegen

tekening  
 bouwkundig  
 bestaand en nieuw

projectnummer  
 NDQ24092

opdrachtgever

getekend op  
 20-11-25 door  
 NDO

getekend op  
 14-04-2025 door  
 NDO

formaat  
 A0 (catal) 1:100

tekeningnummer  
 versie

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

# Sint Jacobslaan 194A publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente Nijmegen</b>
<b>Behandeld door</b>	<b>Gemeente Nijmegen</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20250418 01007 000 (ingediend op 18-04-2025) 20250418 01007 001 (ingediend op 06-08-2025) 20250418 01007 006 (ingediend op 20-11-2025) 20250418 01007 007 (ingediend op 20-11-2025) 20250418 01007 002 (ingediend op 07-08-2025) 20250418 01007 003 (ingediend op 14-08-2025) 20250418 01007 005 (ingediend op 19-11-2025) 20250418 01007 004 (ingediend op 14-10-2025)

---

## Project

**Naam van dit project**

Sint Jacobslaan 194A

**Projectomschrijving**

Het bouwkundige splitsen van de woning en bedrijfsruimte door een interne verbouwing. Het bouwen van een nieuwe tuintrap naar de kelder en het toevoegen van een nieuwe voordeur in de buitengevel.

## Locatie

**Adres**

St. Jacobslaan 194A, 6533VN Nijmegen

## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

*Geen documenten.*

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

Geen documenten.

### Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Nee

### Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Sint Jacobslaan 194A

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

**KVK-nummer**

76212610

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Handelsnaam**

NDO bouwkunde

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**RSIN**

-

### Adresgegevens gemachtigd bedrijf

**Straatnaam**

Coolhaven

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

172

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

L

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

3024AM

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaats**

Rotterdam

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Gegevens particuliere initiatiefnemer****Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**Adresgegevens particuliere initiatiefnemer****Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

**Is het postadres hetzelfde als het woonadres?**

Ja

**Contactpersoon****Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

**Functie contactpersoon**

projectleider

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?**

binnenlands adres

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemeen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Bouwkundig splitsen. Intern verbouwen van de trap en indeling begane grond. Toevoegen tuintrap. Nieuwe entree deur in buitengevel.

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Nee

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

42000

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

zie bouwkostenraming

**Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?**

Ja

#### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Wonen

**Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?**

Nee

#### Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

**Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Nee

#### Bruto inhoud bouwwerk

**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Nee

#### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

interne verbouwing en toevoeging buitentrap naar kelder

#### Oppervlakte bebouwd perceel

**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel (terrein) na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Nee

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel (terrein) in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

-

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk in meters?**

-

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

-

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

4

### Parkeervoorzieningen

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Bodemonderzoek

**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Nee

### Vooroverleg

**Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?**

Nee

## Bouwactiviteit (technisch)

### Algemeen

**Wat gaat u bouwen?**

Bouwkundig splitsen. Intern verbouwen van de trap en indeling begane grond. Toevoegen tuintrap naar kelder. Nieuwe entreedeur in buitengevel.

**Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?**

Een of meer gebouwen

**Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.**

Woonfunctie; Gezondheidszorgfunctie

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

Ja

**Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.**

constructieberekening

### Gebruiksfunctie

**Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere woonfunctie

**Voor welke gezondheidszorgfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere gezondheidszorgfunctie

**Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?**

Nee

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

**Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?**

Nee

## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

*Geen documenten.*

#### Rapport archeologische waarde

*Geen documenten.*

#### Plattegronden en doorsneden

*Geen documenten.*

#### Bodemonderzoek

*Geen documenten.*

#### Situatietekening bestaande toestand

*Geen documenten.*

#### Situatietekening nieuwe toestand

*Geen documenten.*

#### Uiterlijk van het bouwwerk

*Geen documenten.*

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
NDO24092 Sint Jacobslaan 194A_BA-100_revJ.pdf	Nee

### Bouwactiviteit (technisch)

#### Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

*Geen documenten.*

#### Constructieve berekening

*Geen documenten.*

#### Constructieve veiligheid

*Geen documenten.*

#### Toelichting op ontwerp constructie

*Geen documenten.*

#### Beschermen van de gezondheid

*Geen documenten.*

#### Mechanische ventilatie

Geen documenten.

**Duurzaamheid**

Geen documenten.

**Thermische isolatie**

Geen documenten.

**Bruikbaarheid en toegankelijkheid**

Geen documenten.

**Bouwwerkinstallaties**

Geen documenten.

**Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden**

Geen documenten.

**Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen**

Geen documenten.

**Documentatie woonwagen**

Geen documenten.

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing**

<b>Document</b>	<b>Vertrouwelijk</b>
NDO24092 Sint Jacobslaan 194A_BA-100_revJ.pdf	Nee

# Sint Jacobslaan 194A publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente Nijmegen</b>
<b>Behandeld door</b>	<b>Gemeente Nijmegen</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20251204 00929 000 (ingediend op 04-12-2025) 20251204 00929 001 (ingediend op 05-12-2025)

---

## Project

**Naam van dit project**

Sint Jacobslaan 194A

**Projectomschrijving**

Bouwkundige splitsing

## Locatie

**Adres**

St. Jacobslaan 194A, 6533VN Nijmegen

## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

*Geen documenten.*

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

*Geen documenten.*

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen****Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

Nee

## Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Sint Jacobslaan 194A

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### Gegevens van de gemachtigde

**Naam van de organisatie**

NDO bouwkunde

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

76212610

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

-

**Straatnaam**

Coolhaven

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

172

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

L

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

3024AM

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Rotterdam

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Contactgegevens van de gemachtigde

**Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Gegevens van de initiatiefnemer****Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaatsnaam**

geen openbare informatie

**Contactgegevens van de initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemeen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Het bouwkundige splitsen van de woning en bedrijfsruimte door een interne verbouwing. Het bouwen van een nieuwe tuintrap naar de kelder en het toevoegen van een nieuwe voordeur in de buitengevel.

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Nee

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

42000

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

-

**Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?**

Ja

#### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Wonen; iets anders dan wonen

**Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.**

praktijkruimte gezondheidszorg

**Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?**

Nee

#### Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

**Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Nee

#### Bruto inhoud bouwwerk

**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Nee

#### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

-

### Oppervlakte bebouwd perceel

**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel (terrein) na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Nee

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk in meters?**

-

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

-

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

-

### Parkeervoorzieningen

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Bodemonderzoek

**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Nee

### Conceptverzoek of vooroverleg

**Heeft u conceptverzoek aangevraagd? Dit wordt soms ook vooroverleg genoemd.**

Nee

## Bouwactiviteit (technisch)

### Algemeen

**Wat gaat u bouwen?**

Het bouwkundige splitsen van de woning en bedrijfsruimte door een interne verbouwing. Het bouwen van een nieuwe tuintrap naar de kelder en het toevoegen van een nieuwe voordeur in de buitengevel.

**Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?**

Een of meer gebouwen

**Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.**

Woonfunctie; Gezondheidszorgfunctie

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

Ja

**Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.**

-

### Gebruiksfunctie

**Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere woonfunctie

**Voor welke gezondheidszorgfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere gezondheidszorgfunctie

**Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?**

Nee

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

**Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?**

Nee

## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

#### Plattegronden en doorsneden

Document	Vertrouwelijk
NDO24092 Sint Jacobslaan 194A_BA-100_revJ.pdf	Nee

#### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

#### Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

#### Bodemonderzoek

Geen documenten.

#### Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

#### Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
St Jacobslaan 194A_Standaardmotivering integraal.pdf	Nee

### Bouwactiviteit (technisch)

#### Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
NDO24092 Sint Jacobslaan 194A_BA-100_revJ.pdf	Nee

#### Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
St Jacobslaan 194-A constructie trapaveling.pdf	Nee
St Jacobslaan 194-A constructie keldervloer.pdf	Nee

**Constructieve veiligheid**

*Geen documenten.*

**Toelichting op ontwerp constructie**

*Geen documenten.*

**Beschermen van de gezondheid**

*Geen documenten.*

**Mechanische ventilatie**

*Geen documenten.*

**Duurzaamheid**

*Geen documenten.*

**Thermische isolatie**

*Geen documenten.*

**Bruikbaarheid en toegankelijkheid**

*Geen documenten.*

**Bouwwerkinstallaties**

*Geen documenten.*

**Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen**

*Geen documenten.*

**Documentatie woonwagen**

*Geen documenten.*

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing**

*Geen documenten.*