




W.Z22.102374.01 / D220317130

	bestemmingsplantoets	Jacobus van t Hoffstraat 37 te Nijmegen
1	Plantoetser	
2	Toetsingsdatum	28 maart 2022 - 14 juni 2022
3	Datum tekeningen	28 maart 2022 - 14 juni 2022
4	Geldend bestemmingsplan	Nijmegen Zuid 2017 
5	Omschrijving plan	Het realiseren van een nokverhoging
6	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor?	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor (let op bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? <input checked="" type="checkbox"/> Nee. Ga door naar de volgende stap. Het realiseren van een nokverhoging is niet omgevingsvergunningsvrij
7	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor (beschermde rijksmonument: controleer of voldaan wordt aan Bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? <input checked="" type="checkbox"/> Nee. Ga door naar de volgende stap. Het realiseren van een nokverhoging is niet omgevingsvergunningsvrij
8	Toets aan geldende bestemmingsplan	Toets aan de bestemming Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing (bestemming(en), bouw- en gebruiksvoorschriften, aanvullende bepalingen, eventuele dubbelbestemmingen, parkeervoorschriften, archeologievoorschriften e.d.) Gelden er Facetbestemmingsplan(nen)? Nijmegen Zuid 2017 Artikel 17 Wonen Artikel 28.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Artikel 28.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1 Artikel 30.1 Parkeerregels Wat is ingevolge het bestemmingsplan (qua gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegestaan en in hoeverre past het plan binnen het bestemmingsplan (m.a.w. wat is conform en wat is strijdig)? Nijmegen Zuid 2017

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; --> Akk. **V**

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen; --> Akk. **V**

17.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 17.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'; --> Akk. **V**
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
-- Geen bebouwingspercentage --> Akk. **V**
 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
-- De maximale bouwhoogte is 9m en de maximale goothoogte is 6m. De bouwhoogte wordt 9m en de goothoogte 7,34m. De goothoogte komt 1,34m te hoog --> Strijdig
-- De maximale bouwhoogte is 9m en de maximale goothoogte is 6m. De bouwhoogte wordt 9m en de goothoogte wordt 5,3m. = Akk.
 3. [...]
 4. [...]
 5. [...]
 6. [...]
 7. [...]

Artikel 28.3 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

-- Geen invloed --> Akk. **V**

Artikel 28.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1

-- Geen grondwerkzaamheden --> Akk. **V**

Artikel 30.1 Parkeerregels

-- Geen invloed op parkeren --> Akk. **V**

Conclusie:

Nijmegen Zuid 2017

Artikel 17 Wonen

-- De maximale bouwhoogte is 9m en de maximale goothoogte is 6m. De bouwhoogte wordt 9m en de goothoogte 7,34m. De goothoogte komt 1,34m te hoog --> Strijdig
--> Akk.

		<p>Artikel 28.3 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied --> Akk. V</p> <p>Artikel 28.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1 --> Akk. V</p> <p>Artikel 30.1 Parkeerregels --> Akk. V</p> <p>Buitenplanse afwijking Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In het beginsel is er wel een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid inzetbaar volgens artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor.</p> <p>Beleidsregels voor grondgebonden woningen Artikel 5 criterium 8. Gebied: Tuinstad De goothoogte kan met 0,3m verhoogt worden. De maximale goothoogte is volgens het bestemmingsplan 6m. Volgens de beleidsregels voor grondgebonden woningen zou de goothoogte maximaal 6,3m hoog mogen zijn. De goothoogte 7,34m. De goothoogte komt 1,04m te hoog --> Strijdig</p>
9	Indien strijdig, welke afwijkingsprocedure is van toepassing??	<p>Welke (combinatie van) afwijkingsmogelijkheden zijn van toepassing:</p> <p><input type="checkbox"/> Reguliere binnenplanse afwijking (2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reguliere buitenplanse afwijking (kruimelgeval: 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo jo. Bijlage II, artikel 4 Bor).</p> <p><input type="checkbox"/> Beleidsregels zijn niet van toepassing: ad hoc beoordeling.</p> <p><input type="checkbox"/> Beleidsregels zijn wel van toepassing: plan voldoet aan de beleidsregels dus vergunning is in zoverre te verlenen. Motiveren waarom voldaan wordt aan de beleidsregels.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beleidsregels zijn wel van toepassing: project voldoet niet aan de beleidsregels dus vergunning weigeren. Motiveren waarom niet voldaan wordt aan de beleidsregels.</p> <p><input type="checkbox"/> Uitgebreide buitenplanse afwijking (projectbesluit: 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo). Het is aan de stedenbouwkundige afdeling om hierover advies uit te brengen.</p>
10	Aanlegvergunning?	<p>Is er sprake van werken en werkzaamheden?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nee. Ga door naar de volgende stap.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja.</p>
11	Bestemmingsplan in procedure	<p>Is er een bestemmingsplan in procedure (bijvoorbeeld een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan)?</p> <p><input type="checkbox"/> Nee. Ga door naar de volgende stap.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja. Wat is de naam van het bestemmingsplan in procedure?</p> <p>Vorbereidingsbesluit Facetbestemmingsplan Kamerverhuur -- Blijft een woning (betreft geen kamerverhuur) --> Akk.</p> <p>Facetbestemmingsplan kamerverhuur -- Blijft een woning (betreft geen kamerverhuur) --> Akk.</p>
12	Advies vragen aan	<p><input type="checkbox"/> De volgende adviseurs moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser:</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur parkeren/verkeer</p>

		<div> <input type="checkbox"/> Adviseur archeologie <input type="checkbox"/> Adviseur stedenbouw <input type="checkbox"/> Adviseur natuur en landschap <input type="checkbox"/> Adviseur cultuurhistorie <input type="checkbox"/> Adviseur waterbeheerder <input type="checkbox"/> Adviseur geluid <input type="checkbox"/> Adviseur milieu <input type="checkbox"/> Adviseur leidingbeheerder <input type="checkbox"/> Adviseur: </div> <p>Opmerking:</p>
13	Plantoets conclusie en vervolg	<p><i>Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:</i></p> <div> <input type="checkbox"/> Bestemmingsplantoets is nog niet (geheel) afgerond! <input type="checkbox"/> Plan is (deels) vergunningvrij (zie punt 6 en/of 7) <input checked="" type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan, voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan, <u>niet</u> worden verleend. <input checked="" type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan, voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan, worden verleend. <input type="checkbox"/> Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen. <input type="checkbox"/> Aanvrager moet de kans krijgen zijn aanvraag zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggenomen, want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden. <input type="checkbox"/> De adviseurs genoemd in punt 12 moeten advies geven aan de bestemmingsplantoets (zie punt 12): <input type="checkbox"/> Aanvrager moet (mogelijk) één of meer activiteiten toevoegen aan zijn aanvraag: <div> <input type="checkbox"/> Activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" <input type="checkbox"/> Activiteit "aanleg activiteit" <input type="checkbox"/> Activiteit "slopen in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald" <input type="checkbox"/> Anders nl. de activiteit: </div> <input type="checkbox"/> Aanvrager moet ervan op de hoogte worden gesteld dat zijn aanvraag wordt aangehouden (dit kan pas op het moment dat er geen weigeringsgronden zijn ten aanzien van de bouwactiviteit, zie art. 3.3. lid 1 Wabo) (zie punt 11). </div> <hr/> <p>Binnenplans afwijken</p> <input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking): art. 2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (ziet niet op eventueel parkeerartikel in bestemmingsplan).</i> <p>Binnenplans afwijken (parkeren)</p> <input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking): art. 2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo).

		<p><i>Gemeente Nijmegen: Adviseur "parkeren/verkeer" handelt dit af (ziet enkel op het parkeerartikel in het bestemmingsplan).</i></p> <p>Buitenplans afwijken (beleidsregels zijn van toepassing) <input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij het Bor aangewezen gevallen (art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in Bijlage II, artikel 4 lidBor. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).</i></p> <p>Buitenplans afwijken (geen beleidsregels: ad hoc) <input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij het Bor aangewezen gevallen (art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in Bijlage II, artikel 4 lid ... Bor. <i>Gemeente Nijmegen: Er moet om een ad hoc advies gevraagd worden bij relevante adviseurs (van de gemeente).</i></p> <p>Buitenplans afwijken (projectafwijkingbesluit nodig) <input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo): "projectbesluit". <i>Gemeente Nijmegen: Afdeling Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor de afhandeling (SO levert een integrale afweging aan). SO beoordeelt ook of er wel/niet een verklaring van geen bedenkingen vereist is.</i></p> <p><i>Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit onder vermelding van de datum vermelden.</i></p>
14	Tekst "knippen en plakken"	<p>Het realiseren van een nokverhoging is omgevingsvergunningplichtig.</p> <p>Daarom hebben wij het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017". Het perceel kent hierin de enkelbestemming "Wonen", dubbelbestemming "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "wetgevingzone - waarde archeologie 1". Daarnaast geldt op dit perceel het "Voorbereidingsbesluit Facetbestemmingsplan Kamerverhuur" en "Facetbestemmingsplan kamerverhuur".</p> <p>Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017 ". In de bestemming "Wonen" is een goothoogte van 6m toegestaan. De goothoogte van het bouwplan wordt 7,34m. Dit is 1,34m te hoog.</p> <p>Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In het beginsel is er een buitenplanse ontheffing artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor inzetbaar. Het betreft een grondgebonden woning. De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Volgens de beleidsregels voor grondgebonden woningen mag de goothoogte met 0,3m verhoogd worden ten opzichten van het bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat de goothoogte maximaal 6,3m wordt. De goothoogte van het bouwplan wordt 7,34m. Dit is 1,04m te hoog. De beleidsregels voor grondgebonden woningen kunnen niet worden toegepast. De aanvraag dient geweigerd te worden.</p> <p>-----</p> <p>Het realiseren van een nokverhoging is</p>

		<p>omgevingsvergunningplichtig.</p> <p>Daarom hebben wij het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017". Het perceel kent hierin de enkelbestemming "Wonen", dubbelbestemming "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "wetgevingzone - waarde archeologie 1". Daarnaast geldt op dit perceel het "Voorbereidingsbesluit Facetbestemmingsplan Kamerverhuur" en "Facetbestemmingsplan kamerverhuur".</p> <p>De aanvraag past binnen de genoemde bestemmingsplannen.</p>
15	Advies aan behandelaar	<p>Nijmegen Zuid 2017 Artikel 17 Wonen -- De maximale bouwhoogte is 9m en de maximale goothoogte is 6m. De bouwhoogte wordt 9m en de goothoogte 7,34m. De goothoogte komt 1,34m te hoog --> Strijdig</p> <p>Artikel 28.3 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied --> Akk.</p> <p>Artikel 28.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1 --> Akk.</p> <p>Artikel 30.1 Parkeerregels --> Akk.</p> <p>Buitenplanse afwijking Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In het beginsel is er wel een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid inzetbaar volgens artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor.</p> <p>Beleidsregels voor grondgebonden woningen Artikel 5 criterium 8. Gebied: Tuinstad De goothoogte kan met 0,3m verhoogt worden. De maximale goothoogte is volgens het bestemmingsplan 6m. Volgens de beleidsregels voor grondgebonden woningen zou de goothoogte maximaal 6,3m hoog mogen zijn. De goothoogte 7,34m. De goothoogte komt 1,04m te hoog --> Strijdig</p> <p>Nijmegen Zuid 2017 Artikel 17 Wonen --> Akk.</p> <p>Artikel 28.3 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied --> Akk.</p> <p>Artikel 28.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1 --> Akk.</p> <p>Artikel 30.1 Parkeerregels --> Akk.</p>