




W.Z22.100443.01 / D220138442

	bestemmingsplantoets	<b>Bisonstraat 46 te Nijmegen</b>
1	<b>Plantoetser</b>	
2	<b>Toetsingsdatum</b>	15 februari 2022 + 20 april 2022 n.a.v. aangepast bouwplan + 25 april 2022 n.a.v. aangepast bouwplan
3	<b>Datum tekeningen</b>	15 februari 2022
4	<b>Geldend bestemmingsplan</b>	<b>"Nijmegen Midden 2015"</b> <b>"Facetbestemmingsplan Parkeren"</b> <b>"Facetbestemmingsplan Kamerverhuur" / voorbereidingsbesluit</b> 
5	<b>Omschrijving plan</b>	<b>Het bouwen van een dakopbouw en een dakkapel.</b>
6	<b>Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor?</b>	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"/> <b>Nee.</b>
7	<b>Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?</b>	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor (beschermd rijksmonument: controleer of voldaan wordt aan Bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nee.</b>
8	<b>Toets aan geldende bestemmingsplan</b>	<p>Toets aan de bestemming Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing? Gelden er Facetbestemmingsplan(nen)?</p> <p>"Nijmegen Midden 2015" Artikel 15 → Wonen Artikel 24.7 → Wetgevingzone - Waarde archeologie 1 (gebiedsaanduiding) "maximum bouwhoogte (m)"="9", "maximum goothoogte (m)"="6"</p> <p>"Facetbestemmingsplan Parkeren" Artikel 4.1 → Parkeerregels</p> <p>"Facetbestemmingsplan Kamerverhuur" Betreft geen aanvraag voor kamerverhuur.</p> <p>Wat is ingevolge het bestemmingsplan (qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegestaan en in hoeverre past het plan binnen het bestemmingsplan (m.a.w. wat is conform en wat is strijdig)?</p> <p><b>Wonen</b></p> <p><u>Bestemmingsomschrijving</u> De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; → De dakopbouw wordt gebouwd ten behoeve van het wonen; akkoord.</p>

### Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen; → De dakopbouw is een gebouw; akkoord.

### Specifieke bouwregels

De in artikel 15.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'; → De dakopbouw wordt gebouwd op het hoofdgebouw dat valt binnen de aanduiding bouwvlak; akkoord.
- 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;  
→ Er is geen maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd en is bebouwd. De dakopbouw wordt gebouwd op het hoofdgebouw dat valt binnen de aanduiding bouwvlak; akkoord.
  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;  
→ Wijze van meten (artikel 2 bestemmingsplan):

ASYMMETRISCH ZADELDAK



1: als hellingshoek  $x \geq 30^\circ$   
2: als hellingshoek  $x \leq 30^\circ$

De hellingshoek bedraagt minder dan  $30^\circ$ . Zie tekening.

→ De maximum goothoogte is 6 m en de dakopbouw heeft een goothoogte van ca 7,8 m; **strijdig**.

De hellingshoek bedraagt  $27,56^\circ$ . Zie nieuwe tekening.

→ De maximum goothoogte is 6 m en de dakopbouw heeft een goothoogte van ca 7,8 m; **strijdig**.

→ De maximum bouwhoogte is 9 m en de dakopbouw heeft een bouwhoogte van ca 8,5 m; akkoord. De bouwhoogte wordt 8,6 m; **akkoord**.

3. t/m 6. (...).

- c. t/m e. (...).

### **Wetgevingzone - Waarde archeologie 1 (gebiedsaanduiding)**

Er wordt niet in en/of direct op de grond gebouwd waardoor de archeologische verwachtingswaarden van de gronden niet worden geschaad.

### **Parkeerregels**

Het bouwen van de dakopbouw leidt niet tot een toename in de parkeerbehoefte.

## Conclusie

### Wonen

- De maximum goothoogte is 6 m en de dakopbouw heeft een goothoogte van ca 7,8 m; **strijdig**.
- Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
- Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor.
- De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Zie uitwerking hieronder.
- Als welstand akkoord gaat, dan wordt voldaan aan criterium 9 van artikel 5 van de beleidsregels en kan er medewerking worden verleend aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid.

### Wetgevingzone - Waarde archeologie 1 (gebiedsaanduiding)

- Akkoord.

### Parkeerregels

- Akkoord.

## De beleidsregels voor grondgebonden woningen

### Artikel 4 Specifiek

Voor uitbreiding van, of een bijgebouw of overkapping bij, een grondgebonden woning verleent het bevoegd gezag toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).

### Artikel 5 Stedenbouwkundige matrix

Het perceel ligt in 'Gebied 3: Tuinstad'.

### Criterium 9

Bij woningen met een lage zolderverdieping onder een flauw hellend zadeldak is een nokverhoging door middel van het naar achteren doorzetten van het voordakvlak onder voorwaarden toegestaan:

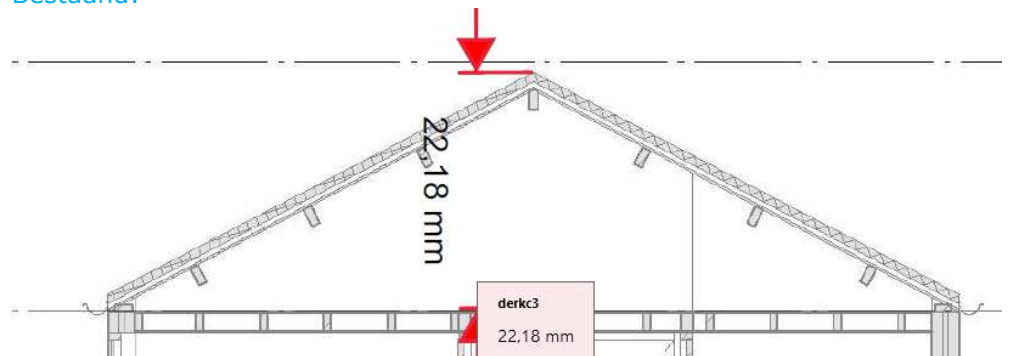
1. De dakopbouw wordt niet gebouwd op een (rijks- of gemeentelijk) monument, een stadsbeeldobject of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht of gemeentelijk beschermd stadsbeeld.  
→ Voldoet. → **Voldoet**.
2. Het betreft een kap van het hoofdgebouw, dus niet van een aan- of uitbouw of van een bijgebouw.  
→ Betreft de kap van het hoofdgebouw; voldoet. → **Voldoet**.
3. Het betreffende dak heeft nog geen toevoegingen (in de vorm van dakkapellen of andere opbouwen) per woning of gebouw gerekend.  
→ Voldoet. → **Voldoet**.
4. De nokverhoging is bouwtechnisch noodzakelijk. Dit wil zeggen dat de hoogte tussen de niet- afgewerkte vloer en de onderzijde van de nokbalk dusdanig klein is, dat met een dakkapel vanuit de bestaande nok geen stahoogte van 2,1 m gerealiseerd kan worden.  
→ Er kan geen stahoogte van 2,1 m worden gerealiseerd met een dakkapel vanuit de nok. De stahoogte kan maximaal 1,9 m worden. Voldoet.  
→ **Er kan geen stahoogte van 2,1 m worden gerealiseerd met een dakkapel vanuit de nok. De stahoogte kan maximaal 1,9 m worden. Voldoet.**
5. De verhoging van de nok mag niet meer bedragen dan bouwtechnisch noodzakelijk is om ter plaatse van het raamkozijn een stahoogte van 2,1 m

boven de vloer te realiseren (hbi in tekening) met een maximum van 0,75 m. En met dien verstande dat, indien er schoorstenen in de nok aanwezig zijn/waren, de nok niet hoger mag worden dan de oorspronkelijke schoorstenen.  
→ De stahoogte wordt 2,127 m. Het verschil in hoogte tussen de oorspronkelijke nok en de nokverhoging bedraagt 0,64 m en de nok is niet hoger dan de schoorsteen. Voldoet.

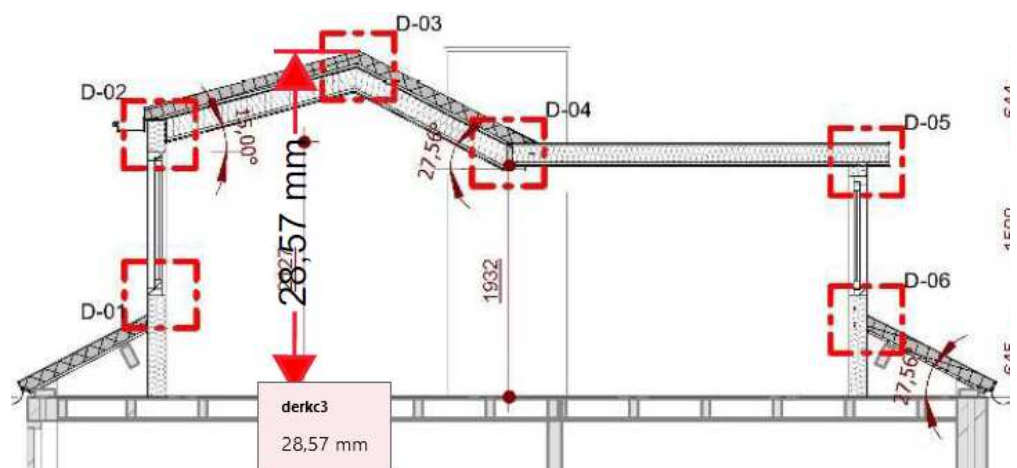
→ De stahoogte wordt 1,85 m. Het verschil in hoogte tussen Het verschil in hoogte tussen de oorspronkelijke nok en de nokverhoging bedraagt nu 0,787 m; **voldoet niet**. Daarnaast is de nokverhoging hoger dan de schoorsteen; **voldoet niet**.

→ De stahoogte wordt 1,85 m. Het verschil in hoogte tussen de oorspronkelijke nok en de nokverhoging bedraagt  $2,888 - 2,218 = 0,67$ ; voldoet. Daarnaast is de nokverhoging gelijk aan de hoogte van de schoorsteen; voldoet.

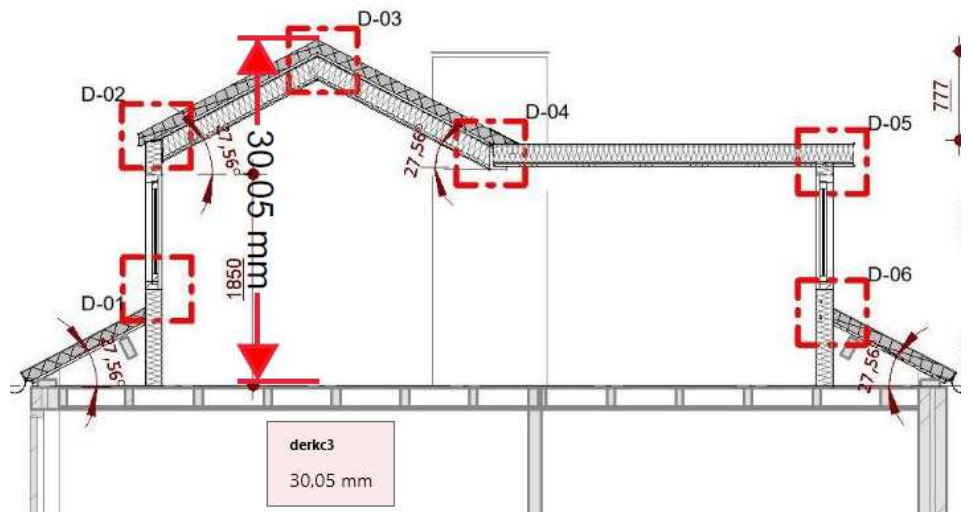
Bestaand:



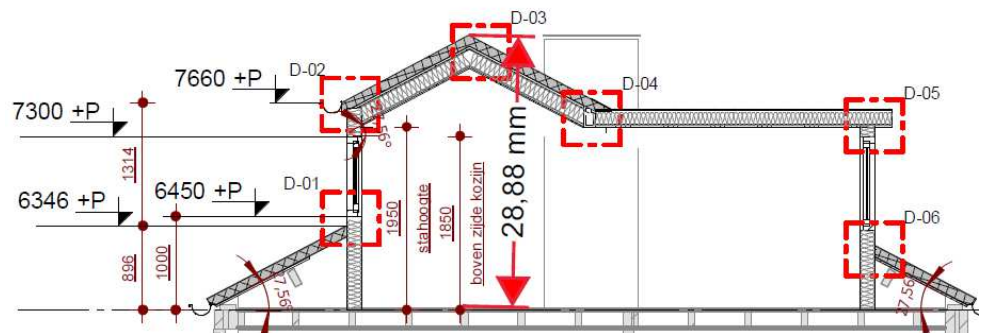
Oud bouwplan:



Nieuw bouwplan:



Nieuw bouwplan:



6. De hellingshoek van het doorgetrokken dakvlak is gelijk aan die van het voordakvlak.

→ Voldoet.

→ Voldoet.

7. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is, indien mogelijk, gelijk aan dat van het voordakvlak. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is minimaal de helft van, maar nooit groter dan de hellingshoek van het voordakvlak.

→ De hellingshoek van het voordakvlak is  $27,56^\circ$  en de hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw moet minimaal  $13,78^\circ$  zijn en is  $15^\circ$ . Voldoet.

→ De hellingshoek van het achterdakvlak is nu gelijk aan dat van het voordakvlak:  $27,56^\circ$ . Voldoet.

8. De hoogte ((gemeten vanaf de onderkant van de opbouw (de overgang van verticale deel op het pannendak) tot de goot van de dakopbouw)) bedraagt maximaal 1,75 meter.

→ De hoogte wordt 1,612 m. Voldoet.

→ De hoogte wordt 1,5 m. Voldoet.

9. De onderzijde van de dakopbouw (de overgang van verticale deel op het pannendak) ligt op minimaal 0,5 m boven de dakvoet.

→ De onderzijde van de dakopbouw ligt op 0,687 m boven de dakvoet.

Voldoet.

→ De onderzijde van de dakopbouw ligt op 0,687 m boven de dakvoet. Voldoet.

10. De breedte (de uitwendige maat van de wanden van de dakopbouw) is

		<p>afhankelijk van de situatie:</p> <p>a. Als er van oorsprong schoorstenen aanwezig zijn, is de breedte maximaal de ruimte tussen de oorspronkelijke schoorstenen.</p> <p>b. Als er van oorsprong geen schoorstenen aanwezig waren, dan is de afstand van de buitenzijde van de wanden tot het hart van de woning- scheidende wanden minimaal 0,5 m.</p> <p>→ Er is één schoorsteen aanwezig.</p> <p>→ In beide gevallen voldoet het.</p> <p>→ <b>Voldoet.</b></p> <p>11. De vormgeving van de dakopbouw sluit aan bij de woning:</p> <p>a. De daken van de dakopbouw worden uitgevoerd in dezelfde pannen als de woning.</p> <p>→ Voldoet. Zie aanvraagformulier onder punt 7.</p> <p>→ <b>Voldoet. De aanvraag is niet aangepast op dit punt.</b></p> <p>b. De nieuwe gevelpanelen sluiten aan bij de overige pannen.</p> <p>→ Voldoet. Zie aanvraagformulier onder punt 7.</p> <p>→ <b>Voldoet. De aanvraag is niet aangepast op dit punt.</b></p> <p>c. De materialisering en kleurstelling is afgestemd op de rest van de woning.</p> <p>→ Ter beoordeling welstand.</p> <p>→ <b>Welstand is akkoord, maar er wordt niet meer voldaan aan punt 5 van criterium 9 van de beleidsregels.</b></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"/> <b>Reguliere buitenplanse afwijking (kruimelgeval: 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo jo. Bijlage II, artikel 4 Bor).</b></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 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"/> <b>Nee.</b></p>
11	Bestemmingsplan in procedure	
12	Advies vragen aan	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>De volgende adviseurs moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur parkeren/verkeer</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur archeologie</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur stedenbouw</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur natuur en landschap</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur cultuurhistorie</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur waterbeheerder</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur geluid</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur milieu</p> <p><input type="checkbox"/> Adviseur leidingbeheerder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Welstand</b></p> <p>Opmerking:</p>

<p><b>13</b></p>	<p><b>Plantoets conclusie en vervolg</b></p>	<p><i>Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:</i></p> <p><input type="checkbox"/> Bestemmingsplantoets is nog niet (geheel) afgerond!</p> <p><input type="checkbox"/> Plan is (deels) vergunningvrij (zie punt 6 en/of 7)</p> <p><input type="checkbox"/> De omgevingsvergunning kan, voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan, worden verleend.</p> <p><input type="checkbox"/> Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen.</p> <p><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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>De adviseurs genoemd in punt 12 moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser (zie punt 12).</b></p> <p><input type="checkbox"/> Aanvrager moet (mogelijk) één of meer activiteiten toevoegen aan zijn aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan"</li> <li><input type="checkbox"/> Activiteit "aanleg activiteit"</li> <li><input type="checkbox"/> Activiteit "slopen in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald"</li> <li><input type="checkbox"/> Anders nl. de activiteit:</li> </ul> <p><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).</p> <hr/> <p><b>Binnenplans afwijken</b></p> <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> <p><b>Binnenplans afwijken (parkeren)</b></p> <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: Adviseur "parkeren/verkeer" handelt dit af (ziet enkel op het parkeerartikel in het bestemmingsplan).</i></p> <p><b>Buitenplans afwijken (beleidsregels zijn van toepassing)</b></p> <p><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: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).</i></p> <p><b>Buitenplans afwijken (geen beleidsregels: ad hoc)</b></p> <p><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</i></p>
------------------	--	---



		<p><i>relevante adviseurs (van de gemeente).</i></p> <p><b>Buitenplans afwijken (projectafwijklingsbesluit nodig)</b>  <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".</p> <p><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	<b>Tekst "knippen en plakken"</b>	<p><i>Tekst aan aanvrager:</i></p> <p>Uw bouwplan bestaat uit het bouwen van een dakopbouw en een dakkapel.</p> <p>Het bouwplan is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Het bouwplan kan niet omgevingsvergunningvrij worden uitgevoerd.</p> <p>Vervolgens is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Midden 2015", aan het "Facetbestemmingsplan Parkeren" en aan het door de gemeenteraad op 22 september 2021 vastgestelde voorbereidingsbesluit met betrekking tot het "Facetbestemmingsplan kamerverhuur" (Gemeentebblad 2021 nr. 344530). Het bouwplan past binnen het voorbereidingsbesluit m.b.t. het "Facetbestemmingsplan Kamerverhuur" en binnen het "Facetbestemmingsplan Parkeren".</p> <p>Het bouwplan is op het volgende punt in strijd met het bestemmingsplan "Nijmegen Midden 2015":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximum goothoogte is 6 meter en de dakopbouw heeft een goothoogte van ca 7,8 meter.</li> </ul> <p>In beginsel is er een buitenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor. De gemeente Nijmegen heeft aanvullende beleidsregels opgesteld om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Dit zijn de beleidsregels voor grondgebonden woningen. In de beleidsregels is onder andere opgenomen dat de materialisering en kleurstelling (van bijvoorbeeld de kozijnen en geveldelen) van de dakopbouw moet zijn afgestemd de rest van de woning. Dit zal moeten worden beoordeeld door de welstandscommissie.</p>
15	<b>Advies aan behandelaar</b>	<p><b>Het bouwplan kan niet omgevingsvergunningvrij worden uitgevoerd op grond van artikel 2 en 3 Bijlage II Bor.</b></p> <p><b>Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan "Nijmegen Midden 2015".</b></p> <p><b>Wonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximum goothoogte is 6 m en de dakopbouw heeft een goothoogte van ca 7,8 m; <b>strijdig</b>.</li> <li>- Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid.</li> <li>- Er is een buitenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor.</li> <li>- De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Zie uitwerking hieronder.</li> <li>- Als welstand akkoord gaat, dan wordt voldaan aan criterium 9 van artikel 5 van de beleidsregels en kan er medewerking worden verleend aan de buitenplanse afwijkmogelijkheid.</li> </ul>



		<p><b>Wetgevingzone - Waarde archeologie 1 (gebiedsaanduiding)</b>  <b>- Akkoord.</b></p> <p><b>Parkeerregels</b>  <b>- Akkoord.</b></p> <p><b>Het opnieuw aangepaste bouwplan d.d. 22-04-2022 past binnen criterium 9 van artikel 5 van de beleidsregels voor grondgebonden woningen van de gemeente Nijmegen. Hierdoor kan er medewerking worden verleend aan de buitenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 4 lid 4 Bijlage II Bor.</b></p>
--	--	--