



W.Z20.101143.01 / D200294710

	bestemmingsplantoets	Watertorstraat 33 te Nijmegen
1	plantoetser	
2	toetsingsdatum	25 februari 2020
3	datum tekeningen	25 februari 2020
4	geldend bestemmingsplan 10 jaar verstreken sinds datum vaststelling?	Nijmegen Zuid 2017 ☐ Ja, er zijn 10 jaar verstreken sinds vaststelling en binnen deze 10 jaar is geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld en is er ook geen verlengingsbesluit genomen. Dit betekent dat er geen leges geheven mogen worden o.g.v. art. 3.1 lid 4 Wro.
5	omschrijving project	Het plaatsen van een dakopbouw met dakkapel
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)? Antwoord: nee, niet opgenomen in artikel 2 Als het antwoord ja is, dan is het project vergunningvrij zowel voor de activiteit "bouwen" als voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Een toetsing van het project aan het bestemmingsplan is niet nodig. Als het antwoord nee is, ga door naar de volgende stap.
7	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor (let op bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? Antwoord": nee, niet opgenomen in artikel 3 Als het antwoord ja is, dan is het project vergunningvrij voor de activiteit "bouwen". Er moet nog wel worden getoetst aan het bestemmingsplan. Bij een strijdigheid met het bestemmingsplan is er een omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" nodig.
8	toets aan geldende bestemmingsplan	Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing (bestemming(en), aanvullende bepalingen)? Art. 17 Wonen Art. 28.12 Wetgevingszone – Waarde Archeologie 1; niet strijdig Wat is ingevolge het bestemmingsplan (qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegestaan en in hoeverre past het project binnen het bestemmingsplan (m.a.w. wat is conform en wat is strijdig)? Wonen -Deze gronden zijn bestemd voor het wonen → akk. -Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak → akk. -De max. goot- en bouwhoogte bedraagt 6/9m. → strijdig <i>-De goothoogte wordt circa 7,6m. → strijdig</i> <i>-De bouwhoogte wordt circa 8,4m. → akk.</i> De goothoogte mag maximaal 6m. zijn. Met de dakopbouw

wordt de goothoogte circa 7,6m. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

In beginsel is een buitenplanse afwijking inzetbaar op basis van artikel 4 lid 4 bijlage II Bor. De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Het perceel kent het gebiedstype "Tuinstad".

Criterium 9 uit de stedenbouwkundige matrix is van toepassing.

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 → akk.

2. het betreft de kap van het hoofdgebouw, dus niet van een aan- of uitbouw of van een bijgebouw → akk.

3. het betreffende dak heeft nog geen toevoegingen (in de vorm van dakkapellen of andere opbouwen) per woning of gebouw gerekend → akk.

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 2,1m gerealiseerd kan worden → akk.

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 0,75m. En met dien verstande dat, indien er schoorstenen in de nok aanwezig zijn/waren, de nok niet hoger mag worden dan de oorspronkelijke schoorstenen → akk.

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

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 → akk.

8. De hoogte1 bedraagt maximaal 1,75 meter → akk.

9. De onderzijde van de dakopbouw2 ligt op minimaal 0,5m boven de dakvoet → akk.

10. De breedte3 van de dakopbouw is afhankelijk van de situatie:

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 meter → akk.

11. De vormgeving van de dakopbouw sluit aan bij de woning → ter beoordeling welstand.

a. De daken van de dakopbouw worden uit gevoerd in dezelfde pannen als de woning (bv door hergebruik van de vrijkomende pannen);

b. De nieuwe gevelpannen sluiten aan bij de overige pannen (soort dakpan, grootte, kleur, etc.);

c. De materialisering en kleurstelling (van bijvoorbeeld kozijnen en geveldelen) is afgestemd op de rest van de woning.

Conclusie: is het project strijdig of niet strijdig met het geldende bestemmingsplan? Antwoord: **strijdig, mogelijk is de buitenplanse afwijking inzetbaar**

		☐ Aanvrager moet de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" nog toevoegen aan zijn aanvraag. <i>Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit o.v.v. de datum vermelden.</i>
9	Parkeerartikel?	Is er in het bestemmingsplan een parkeerartikel opgenomen? ja
10	Aanlegvergunning	Volgt uit de aanvraag dat er werken of werkzaamheden worden uitgevoerd waarvoor een aanlegvergunning nodig is? Nee
11	Indien strijdig, welke afwijkingsprocedure is van toepassing?	Welke (combinatie van) afwijkingsmogelijkheden zijn van toepassing: ☐ Reguliere binnenplanse afwijking (2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo) ☐ Reguliere buitenplanse afwijking (kruimelgeval: 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo jo. bijlage II, artikel 4 Bor). ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: ad hoc beoordeling. ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: project past binnen de beleidsregels dus vergunning is in zoverre te verlenen ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: project voldoet niet aan de beleidsregels dus vergunning weigeren. ☐ Uitgebreide buitenplanse afwijking (projectbesluit: 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).
12	bestemmingsplan in procedure	Is er een bestemmingsplan in procedure (bijvoorbeeld een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan)? Nee
13	toets aan bestemmingsplan in procedure	Nvt.
14	Aanvullende informatie nodig?	☐ Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen. Het gaat om de volgende gegevens:
15	Advies vragen aan	☐ De volgende adviseurs moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser: ☐ Adviseur parkeren/verkeer ☐ Adviseur archeologie ☐ Adviseur stedenbouw ☐ Adviseur natuur en landschap ☐ Adviseur cultuurhistorie ☐ Adviseur waterbeheerder ☐ Adviseur geluid ☐ Adviseur milieu ☐ Adviseur leidingbeheerder ☐ Adviseur Commissie Beeldkwaliteit Opmerking:
16	Aanvrager moet kans krijgen om aanvraag aan te passen	☐ Aanvrager moet in de gelegenheid worden gesteld het project zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggenomen (want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden).

		Opmerking:
17	plantoets conclusie en vervolg	<i>Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:</i> ☐ Bestemmingsplantoets is nog niet (geheel) afgerond! ☐ Project is (deels) vergunningvrij (zie punt 6 en/of 7) ☐ De omgevingsvergunning kan, voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan, worden verleend. ☐ Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen (zie punt 14) ☐ De adviseurs genoemd in punt 15 moeten advies geven aan de bestemmingsplantoets (zie punt 15): ☐ Aanvrager moet (mogelijk) één of meer activiteiten toevoegen aan zijn aanvraag: ☐ Activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" ☐ Activiteit "aanleg activiteit" ☐ Activiteit "slopen in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald " ☐ Anders nl. de activiteit: ☐ 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 noemen) ☐ Aanvrager moet in de gelegenheid worden gesteld het bouwplan zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggelaten (want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden) (zie punt noemen) ☐ 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> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse ontheffing) (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> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lidBor. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).</i> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lid 4

		Bor. <i>Gemeente Nijmegen: Er moet om een ad hoc advies gevraagd worden bij de relevante adviseurs (van de gemeente).</i> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lid Bor. Het betreft een geval waarvoor vóór 1 november 2014 een "projectbesluitprocedure gevoerd moest worden (situaties dus die vóór 1 november 2014 niet onder de reikwijdte van bijlage II, artikel 4 Bor vielen). <i>Gemeente Nijmegen: Afdeling Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor afhandeling (SO levert een integrale afweging aan).</i>
18	Tekst "knippen en plakken"	<i>Tekst aan aanvrager:</i> Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017". Het perceel kent hierin de bestemming "Wonen" en de gebiedsaanduiding "Wetgevingszone – Waarde Archeologie 1". De goothoogte mag maximaal 6m. zijn. Met de dakopbouw wordt de goothoogte circa 7,6m. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel is een buitenplanse afwijking inzetbaar op basis van artikel 4 lid 4 bijlage II Bor. De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Het perceel kent het gebiedstype "Tuinstad". Criterium 9 uit de stedenbouwkundige matrix is van toepassing. Er wordt voldaan aan punt 1 t/m 10. Of er wordt voldaan aan punt 11 (vormgeving van de dakopbouw moet aansluiten bij de woning), wordt beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit. <i>a. De daken van de dakopbouw worden uit gevoerd in dezelfde pannen als de woning (bv door hergebruik van de vrijkomende pannen); b. De nieuwe gevelpannen sluiten aan bij de overige pannen (soort dakpan, grootte, kleur, etc.); c. De materialisering en kleurstelling (van bijvoorbeeld kozijnen en geveldelen) is afgestemd op de rest van de woning.</i> <i>Tekst aan een adviseur:</i>
19	advies aan behandelaar	Wij hebben het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017". Het perceel kent hierin de bestemming "Wonen" en de gebiedsaanduiding "Wetgevingszone – Waarde Archeologie 1". De goothoogte mag maximaal 6m. zijn. Met de dakopbouw wordt de goothoogte circa 7,6m. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel is een buitenplanse afwijking inzetbaar op basis van artikel 4 lid 4 bijlage II Bor. De beleidsregels voor grondgebonden woningen zijn van toepassing. Het perceel kent het gebiedstype "Tuinstad".

		Criterium 9 uit de stedenbouwkundige matrix is van toepassing. Er wordt voldaan aan punt 1 t/m 10. Of er wordt voldaan aan punt 11 (vormgeving van de dakopbouw moet aansluiten bij de woning), wordt beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit. <i>a. De daken van de dakopbouw worden uit gevoerd in dezelfde pannen als de woning (bv door hergebruik van de vrijkomende pannen);</i> <i>b. De nieuwe gevelpannen sluiten aan bij de overige pannen (soort dakpan, grootte, kleur, etc.);</i> <i>c. De materialisering en kleurstelling (van bijvoorbeeld kozijnen en geveldelen) is afgestemd op de rest van de woning.</i>
--	--	--